

Dunkers gate 4D



Velkommen til

Dunkers gate 4D



Salgsoppgaven produsert 13. desember 2024

Uranienborg - Majorstuen

Gjennomgående 3-r med balkong | Heis | V.v/Fyring//Internett inkl. | Nydelig bakgård| Ettertraktet beliggenhet

Prisantydning	6 830 000,-
Fellesgjeld	142 000,-
Omkostninger	24 088,-
Totalpris	6 996 088,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 207,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1938

Megler	Milad Alexander Sabori
Telefon	923 02 030
E-post	m.sabori@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Milad Alexander Sabori v/ Nordvik Eiendomsmegling ønsker velkommen til Dunkers gate 4D

Denne gjennomgående leiligheten har en god planløsning, generøs takhøyde, balkong, heis i bygget, oppvarming med fjernvarme og en svært attraktiv beliggenhet i hjertet av Balkeby. Her kombineres sentral beliggenhet med en rolig og tilbaketrukket plassering midt på Majorstuen. Balkeby har et solrikt og skjermet gårdsrom på ca. 5 mål, med gressplener, frodig beplantning, lekeområder og hyggelige sittegrupper. I byggets 4. etasje nyter leiligheten en luftig plassering med heisadkomst, og kan skilte med deilig utsikt over den store bakgården.

- Balkong
- Takhøyde ca. 2,62m
- Heis
- Ingen dok.avgift
- Fantastisk bakgård
- To boder på ca. 2 kvm
- N-ordning*
- Vv. og fjernvarme inkl.

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	66 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

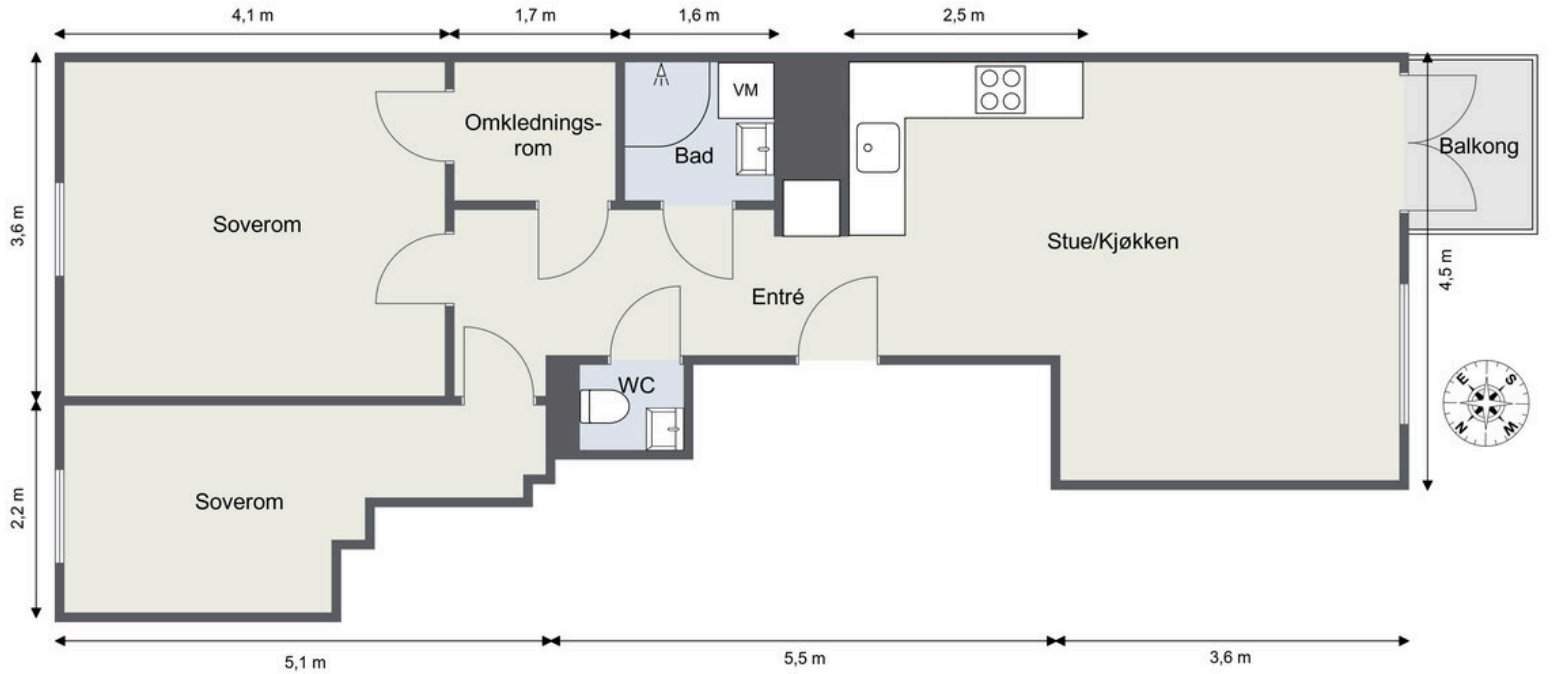
4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Omkledningsrom, 2 Soverom
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Boligen disponerer to kjellerboder på ca 2m2 hver.
Total BRA: 4 kvm.

DALBECK TAKST

Dunkers gate 4D

4. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.




LES








LES
FLEURS
PEACE
LOVE
PASTA



















Informasjon

Dunkers gate 4D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0236/24

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Hans Kristian Sandgrind

Kjøpesum og omkostninger
6 830 000,- (Prisantydning)
142 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 972 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 000,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer (kjøper))
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
13 688,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
24 088,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 985 688,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 996 088,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Omkledningsrom, 2 Soverom
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 4 kvm. Boligen disponerer to kjellerboder på ca 2m2 hver.
Total BRA: 4 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
Boligen disponerer to kjellerboder på ca 2m2 hver

Innhold

BRA-i:
Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Omkledningsrom, 2 Soverom
BRA-e:
Kjellerboder

Standard

Gulv: Fliser på bad og toalettrom. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad og toalettrom. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

Takhøyde: Ca 262cm målt i stue/kjøkken.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad Overflate vegger og himling:
TG2 settes på grunn av avflasset maling i himlingen og sprukket servant.

Bad Overflate gulv:
TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom samt mindre utslag av svertesopp

Bad Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid

Kjøkken Kjøkken:
TG2 settes på grunn av skadet benkeplate og småskader i fronter samt slitasje i gulvet. Utskiftning og utbedringer må forventes.

Andre rom:
TG2 settes på grunn av slitasje og skader i gulvet utover normal bruksslitasje

Vinduer og ytterdører:
TG2 settes på grunn av slitasje i karmer samt alder og forventet gjenværende levetid

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid, åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk samt manglende lekkasjestopper på kjøkken og toalettrom.
Det registreres dog enkelte vanndråper på innsiden av inspeksjonsluken på badet. Det ble ikke påvist synlige lekkasjer eller skader på rørene og det antas at vannet kan komme fra kondens. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ventilasjon:
TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken, naturlig ventilasjon på bad samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i
oppholdsrom.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Parkering

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Bytte av av platetopp, samsvarserklæring. Utført av Montera Elektro.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Eltilsyn oktober 2017

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av betong/naturstein. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong. Fasader kledd med teglstein. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran, ikke besiktiget.

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 boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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 - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Radiator koblet på fjernvarme på begge soverom og i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 207,- pr. mnd.

Inkluderer: Herav:

Felleskostnader 3.714,-

Eiendomsskatt 78,-

IKT-kostnad 460,-

Kapitalkost. lån 1 2OB928 955,-

Fellesutgifter som inkluderer: Varmtvann, fyring, TV, Internett, kommunale avgifter, felles forsikring m.m.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene:

mai, juni, september og november.

På grunn av prisstigninger og renteendringer er det påregnelig at felleskostnadene kan øke etter utarbeidelsen av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 727 610,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 910 440,- 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.

Formuesverdi

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

Inkl. i felleskostnader.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 179 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Balkeby AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920157009, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Balkeby AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er PWC.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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 142 000,- pr. 01.11.2024

Lånenr* OBOS01-98207771546 Type A Restsaldo 1.040.019,- Restløpetid 9 år 3 md. Term 12 Rente Flyt 5,99%
Lånenr* OBOS02-98207834955 Type A Restsaldo 725.016,- Restløpetid 10 år Term12 Rente Flyt 5,99%
Lånenr* OBOS04-98207957690 Type A Restsaldo 149.491,- Restløpetid 26 år 8 md. Term 12 Rente Flyt 5,99%
Lånenr* 2OB928-98207366412 Type A Restsaldo 18.927.736,- Restløpetid 17 år 6 md. Term12 Rente Flyt 5,99%
Lånenr* 4OB928-98207372943 Type A Restsaldo 947.224,- Restløpetid 5 år 2 md. Term 12 Rente Flyt 5,99%
Lånenr* 4OB940-98207362018 Type A Restsaldo 184.037,- Restløpetid1 år 8 md. Term12 Rente Flyt 5,99%
Lånenr* 5OB940-98207363928 Type A Restsaldo 627.653,- Restløpetid4 år 10 md. Term12 Rente Flyt 5,99%
Rente per 25.11.24.

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. IN-ordning gjelder kun for lån; 2OB928- lånenr. 9820.73.66412

Mulighet for innbetaling på In-ordningen 30.10 og 30.4. (innbetaling må være registrert hos oss 10 dager før).

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Lånenummer* OBOS01-98207771546 Restsaldo 5.284,- Kapitalkostnader 62,-
Lånenummer* OBOS02-98207834955 Restsaldo 3.685,- Kapitalkostnader 41,-
Lånenummer* 2OB928-98207366412 Restsaldo 123.997,- Kapitalkostnader 955,-
Lånenummer* 4OB928-98207372943 Restsaldo 4.853,- Kapitalkostnader 92,-
Lånenummer* 5OB940-98207363928 Restsaldo 3.211,- Kapitalkostnader 65,-

Fellesformue

Kr 66 310,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023:
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.
Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at ikke vaktmesterboligen er solgt ennå. Innkrevde felleskostnader inkluderer eiendomsskatt som er betalt av
boligselskapet under kommunale avgifter. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert på tross av at det er brukt kr 392 112 i vedlikehold/oppussing av vaktmesterboligen for å få godkjent denne for salg.
Energikostnadene er kr 495 159 under budsjett og dette gjør at driftskostnadene samlet er under budsjett.
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter på felleslån.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023:
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 602 510.

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

Større vedlikehold:
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold som omfatter arbeider med baldakinen.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold: Det er tillatt å holde en hund eller en katt. Tillatelse fr astyret må innhentes ved flere dyr. Lufting av dyr er ikke tillatt på Balkebys område.
Dyreholdet må ikke være til sjeanse for øvrige beboere.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82672696

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 576 kvm (Eiertomt)
Felles sentral tomt, pent opparbeidet uteområde med plen og beplantning

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert 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
Leiligheten ligger i et attraktivt, urbant og usjenert boligområde like ved Bogstadveien. Dette er perfekt for deg som liker et pulserende og urbant nabolag, men samtidig ønsker å kunne trekke deg tilbake i rolige omgivelser.

Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned forbi slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på ca. 25 min. Det er også vel verdt å få med seg bondens månedlige marked på Valkyrie plass, samt markedet på Vestkanttorvet.

Det er også kun en snau kilometer til Frognerparken, som inneholder populære Frognerbadet, Frogner stadion og skulpturanlegget Vigelandsparken. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum. Det er også kort vei til Marienlystparken, Stensparken, Bislett bad og St. Hanshaugen park.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Bunnpris, Kiwi og Rema 1000. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, restauranter og utesteder. Her finner du alt fra store, rimelige kleskjeder til fasjonable motehus du ikke finner andre steder i byen. Colosseum senter er et trivelig kjøpesenter og ligger vis-á-vis Colosseum Kino.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane og flybuss. Det er kun ca. 1 min gange til trikkestoppet Bogstadveien. Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet. Med bil fra boligen tar det ca. 6 min til Oslo S, 7 min til Bygdøy og 35 min til Oslo Lufthavn.

Eiendommen har kort gangavstand til Uranienborg barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I gangavstand ligger også Politihøyskolen, Blindern, samt privat Høyskole innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ikke byggetegninger i Oslo Kommunes arkiv. Megler har derfor ikke kontrollert byggetegninger mot dagens bruk av boligen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blant annet bolig (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/44:
17.03.1937 - Dokumentnr: 301205 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1937 - Dokumentnr: 301206 - Best. om vann/kloakkledn.

31.12.1937 - Dokumentnr: 305817 - Bruksrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.1937 - Dokumentnr: 305818 - Erklæring/avtale
ang. pipe

10.03.1937 - Dokumentnr: 301085 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Legalpant

Aksjelaget 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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

\Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 420,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 578,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 143 288,- 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. 3 900,-.

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 13. desember 2024

Megler

Milad Alexander Sabori, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92302030

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Dunkers gate 4D

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Oppdragsnr.
64-0236/24

Selger 1 navn
Hans Kristian Sandgrind

Gateadresse
Dunkers gate 4D

Poststed
OSLO

Postnr
0357

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 11
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 64-0236/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Bytte av av platetopp, samsvarserklæring
Arbeid utført av: Montera Elektro

Filer
Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Eltilsyn oktober 2017

Filer
Sak avsluttet - Eltilsyn 06.02.18.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

Document reference: 64-0236/24

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Document reference: 64-0236/24

Tilleggskommentar

Se, takstmannsrapport

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 64-0236/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Kristian Sandgrind	61f27c5dc2e322ce7cf6ce70 15f6f047f7bbd5ab	11.12.2024 13:18:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

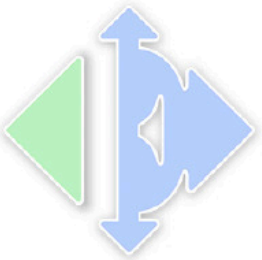
Document reference: 64-0236/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

EIERSKIFTERAPPORT™

Dunkers gate 4D
0357 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 10/12/2024

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
478 41 288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no
www.bmtf.no
BMTF
TILSTANDSRAPPORT

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallator foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

©mstr.no
www.bmtf.no
BMTF
TILSTANDSRAPPORT

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:214, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Hans Kristian Sandgrind
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1938
Tomt:	1576 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	09.12.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt, pent opparbeidet uteområde med plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av betong/naturstein. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong. Fasader kledd med teglstein. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran, ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normalt stand på befaringsdagen, det registreres dog stedvis slitasje og enkelte avvik grunnet alder og etterslep på vedlikehold. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mtf.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er aksjelagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at aksjelaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad og toalettrom. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad og toalettrom. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid (fra 2013). Det informeres om at badet ble pusset opp i regi av styret. Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave viser til nytt bad i 2012 og kjøkken i 2013.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mtf.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

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

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4.Etasje	62			2	59	3
Kjeller		4				
SUM BYGNING	62	4		2	59	3
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Omkledningsrom, 2 Soverom

BRA-e:
Kjellerboder

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer to kjellerboder på ca 2m2 hver.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Radiator på begge soverom og i stue.

Takhøyde: Ca 262cm målt i stue/kjøkken.

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

10/12/2024

Sivert Dalen

www.bmtf.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige skader eller større avvik. Det registreres noe avflasset maling i himling som antas kommer av fuktighet over tid og utbedring bør forventes. Det registreres også sprukket servant som må forventes å skifte.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Eget flislagt toalettrom med vegghengt toalett og servant.

Merknader: TG2 settes på grunn av avflasset maling i himlingen og sprukket servant.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Det registreres stedvis bom/hulrom under enkelte fliser og mindre utslag av svertesopp i silikonfuger. Ikke avdekket øvrige avvik eller svekkelser ved overflatene under besiktigelsen

Svertesopp anbefales å vaske/fjerne. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom samt mindre utslag av svertesopp.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom på grunn av murvegger.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Se under.

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredning fremstår hovedsakelig i normal stand med naturlig bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det registreres dog større fuktskader i benkeplaten og utskiftning må forventes. Det registreres også svelling og småskader på enkelte fronter der mindre utbedringer/utskiftninger bør forventes.

Gulvet fremstår med betydelig slitasje og utskiftning/utbedring må forventes.

Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin ovn og platetopp.

Merknader: TG2 settes på grunn av skadet benkeplate og småskader i fronter samt slitasje i gulvet. Utskiftning og utbedringer må forventes.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår for det meste med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det registreres dog noe slitasje utover normal bruksslitasje som følge av alder og mangel på vedlikehold der utskiftninger må forventes. Dette gjelder hovedsakelig gulvene. Stedvise hakk, riss og merker forekommer og anses som normalt .

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og skader i gulvet utover normal bruksslitasje.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 1984. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres enkelte harde vridere med behov for justering og slitasje i vindus karmer der mindre utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje i karmer samt alder og forventet gjenværende levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt balkong på ca 2m2 med utgang fra stue, fremstår i normal stand.

Merknader: Rekkverkshøyden er målt til ca 93cm og tilfredsstiller ikke dagens minstekrav på 120cm der det er mer enn 10 meter ned til terreng.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vannrør i rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader under besiktigelsen. Det registreres dog enkelte vanndråper på innsiden av inspeksjonsluken på badet. Det ble ikke påvist synlige lekkasjer eller skader på rørene og det antas at vannet kan komme fra kondens. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vannfordeler på badet ligger åpent i himling og ikke i et lukket fordelerskap med avrenning til sluk, slik at eventuelt lekkasjevann vil renne over himling og kunne føre til fuktskader. Det anbefales å få etablert et lukket fordelerskap.

Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken eller toalettrom. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid, åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk samt manglende lekkasjestopper på kjøkken og toalettrom.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon på bad og oppholdsrom. Kullfilter på kjøkken. Oppholdsrom ventileres med å åpne vinduer.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken og bad.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

Merknader: TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken, naturlig ventilasjon på bad samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger kun dokumentasjon på arbeid utført i selgers eietid.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 settes på grunn av avflasset maling i himlingen og sprukket servant.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom samt mindre utslag av svertesopp.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på grunn av skadet benkeplate og småskader i fronter samt slitasje i gulvet. Utskiftning og utbedringer må forventes.

3.1 Andre rom
TG2 settes på grunn av slitasje og skader i gulvet utover normal bruksslitasje.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på grunn av slitasje i karmer samt alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid, åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk samt manglende lekkasjestopper på kjøkken og toalettrom.

Vanndråper i i speksjonsluke på bad. Ikke påvist lekkasje. Ytterligere undersøkelser.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken, naturlig ventilasjon på bad samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Puls Eiendomsmegling AS
Nordvik Grünerløkka
v/Anders Eggen Mogseth
Sofienberggata 2B, 0551 OSLO
Telefon: 99402232

8167288 11/401 25.11.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.11.24.

Selskapsnr: 11 Balkeby As,
Organisasjonsnr: 920.157.009 ,
Aksjonær: Hans Kristian Sandgrind
Leieobjektnr: 401
Aksjeboenhetsnr: 00045
Adresse: Dunkers Gate 4d, 0357 OSLO
Hjemmeside: http://www.balkeby.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82672696.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Bak husordensreglene ligger eget informasjonsskriv fra styret som kjøper må sette seg inn i.
- Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. IN-ordning gjelder kun for lån; 2OB928- lånenr. 9820.73.66412.
- Mulighet for innbetaling på In-ordningen 30.10 og 30.4. (innbetaling må være registrert hos oss 10 dager før).
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Styret ønsker oppgitt kjøpers e-mail adr.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (25.11.24)
* OBOS01-98207771546	A	1.040.019,-	9 år 3 md.	12		Flyt	5,99%
* OBOS02-98207834955	A	725.016,-	10 år	12		Flyt	5,99%
* OBOS04-98207957690	A	149.491,-	26 år 8 md.	12		Flyt	5,99%
* 2OB928-98207366412	A	18.927.736,-	17 år 6 md.	12		Flyt	5,99%
* 4OB928-98207372943	A	947.224,-	5 år 2 md.	12		Flyt	5,99%
* 4OB940-98207362018	A	184.037,-	1 år 8 md.	12		Flyt	5,99%
* 5OB940-98207363928	A	627.653,-	4 år 10 md.	12		Flyt	5,99%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr. dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.207,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.714,-
Eiendomsskatt	78,-
IKT-kostnad	460,-
Kapitalkost. lån 1 2OB928	955,-

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrekk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	501,-	9.862,-	66.310,-	190.505,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207771546	5.284,-	62,-
* OBOS02-98207834955	3.685,-	41,-
* 2OB928-98207366412	123.997,-	955,-
* 4OB928-98207372943	4.853,-	92,-
* 5OB940-98207363928	3.211,-	65,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 142.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2024

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik

mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf.22 99 18 77 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.
Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler om salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Mathias Emil Hager Holmboes Gate 7 A, 357 OSLO, e-post: mathias.e.hager@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5 250,- samt kr 450,- for pantattest.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 9 688,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 000,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Oslo

S-2255

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

Vedtatt hele eller deler av denne opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2537,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

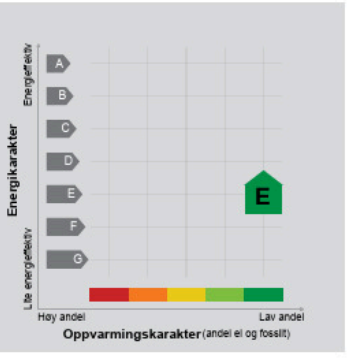
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Dunkers gate 4D
Postnummer	0357
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80514077
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-53816
Dato	25.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ JOHAN MARTIN SALVESEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/#listen-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Dunkers gate 4D	80514077	H0402	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1938

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	19 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	194 m³
U-verdi for yttervegger	0,70 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,30 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	6,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.2.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 857 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	183,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 531 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	183,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 857 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 325 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 531 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 857 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Vedtekter

for BALKEBY BOLIGAKSJESELSKAP, org nr 920157009

vedtatt på generalforsamling den 29.05.2006
sist endret 09.07.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Balkeby er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 107.400,- fordelt på 537 aksjer á kr 200.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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) I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 0% prosent av aksjene.

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

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

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom aksjeeieren selv eller en person som nevnt i vedtektens punkt 3-2 (3), fjerde tankestrek har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan kun nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

(3) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren 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 aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(5) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier 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.
Ved endring av rominndeling, bruksendring og/eller lignende må aksjeeier søke styret om tillatelse før tiltaket/endringen iverksettes. Styret kan nekte tiltaket/endringer når det foreligger saklig grunn.

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

(4) Aksjeeieren 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 aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets 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. Selskapet skal vurdere behovet for utskiftning av dører, vinduer, balkongdører hvert 15. år. Ved utskiftning av dør, vinduer og balkongdør er det den enkelte aksjeeier som må dekke kostnaden.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, inntil fire styremedlemmer og inntil to varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Alle i styret kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen

7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal godkjennes av de frammøtte styremedlemmene, senest på etterfølgende styremøte.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksberettiget når mer enn halvparten av alle styrets medlemmer er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Alle styrets medlemmer har stemmerett. 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Balkeby AS

Organisasjonsnummer: 920157009
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 09:00 til 6. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Mathias Emil Hager, styreleder, velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Angelica Gjestrum og Stevan Pravica er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Aksjekapitalforhøyelse ved salg av vaktmesterleilighet

Vedtak gjort på tidligere GF:

"Kapitalforhøyelse ved nytegning av 3 aksjer: 1. Styret gis i henhold til aksjelovens § 10-14 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil NOK 600,- ved utstedelse av inntil 3 aksjer hver pålydende NOK 200,-. 2. Fullmakten gjelder frem til 14.06.24.(Fullmakten kan gjelde i inntil 2 år) 3. Aksjeeiernes fortrinnsrett etter aksjelovens § 10-4 fravikes. 4. Fullmakten gjelder kapitalforhøyelse mot innskudd av penger. 5. § 2-1(1) i vedtektene endres til: «Selskapets aksjekapital er på kr. 107 400 fordelt på 537 aksjer av á kr 200."

Ettersom overtagelse av leilighet er 01.08.2024 har fullmakten utløpt. En trenger derfor (formelt sett) et nytt vedtak som gir styret den samme fullmakten utover 01.08.2024. Det er allerede inngått bindende avtale om salg av leilighet så et eventuelt negativt vedtak vil kunne utløse erstatningsansvar for Balkeby AS.

Forslag til vedtak:
Kapitalforhøyelse ved nytegning av 3 aksjer: 1. Styret gis i henhold til aksjelovens § 10-14 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil NOK 600,- ved utstedelse av inntil 3 aksjer hver pålydende NOK 200,-. 2. Fullmakten gjelder frem til 01.01.25.(Fullmakten kan gjelde i inntil 2 år) 3. Aksjeeiernes fortrinnsrett etter aksjelovens § 10-4 fravikes. 4. Fullmakten gjelder kapitalforhøyelse mot innskudd av penger. 5. § 2-1(1) i vedtektene endres til: «Selskapets aksjekapital er på kr. 107 400 fordelt på 537 aksjer av á kr 200.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen signeres av:

Mathias Emil Hager /s/
Angelica Gjestrum /s/
Stevan Pravica /s/

Protokoll til generalforsamling 2024 for Balkeby AS

Organisasjonsnummer: 920157009
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Uranienborg Menighetshus, Daas gate 19.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1.Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret går inn for at Kristina Bennin skal lede møtet.

Forslag til vedtak:
Kristina Bennin velges

✓ Vedtatt.

2.Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3.Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble Anniken Thorsen og Rikke Skarland foreslått.

✓ Vedtatt.

4.Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

7. Vedtektsendring

Ny 4-2 (3):

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

✓ Vedtatt.

Dagens ordlyd: Selskapets 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.

Styret fremmer forslag om følgende tilføyelse:

Selskapet skal vurdere behovet for utskiftning av dører, vinduer, balkongdører hvert 15. år. Ved utskiftning av dør, vinduer og balkongdør er det den enkelte aksjeeier som må dekke kostnadene.

Styrets innstilling
Endringen av vedtekter reflekterer vedtaket som ble enstemmig vedtatt på Generalforsamling i 1993, men som av ukjent årsak ikke er videreført i vedtektene. Praksisen med at den enkelte beboer betaler for utskifting av vinduer/balkongdør i egen leilighet har vært fast i flere tiår i Balkeby AS. Ved utskiftning i 2005 og 2011 ble de som ønsket nye vinduer/balkongdører belastet utgiftene (enten ved engangsbetaling eller vinduslån som 49 andelseiere fortsatt nedbetaler). Endringen i vedtektene representerer derfor ingen realitetsendring. Det er inntatt en plikt for Styret å vurdere behov for utskiftning hvert 15. år.

Forslag til vedtak:
Selskapet skal vurdere behovet for utskiftning av dører, vinduer, balkongdører hvert 15. år. Ved utskiftning av dør, vinduer og balkongdør er det den enkelte aksjeeier som må dekke kostnadene.

✓ Vedtatt. Enstemmig

8.Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Mathias Emil Hager

Følgende stilte til valg:
Mathias Emil Hager

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Angelica Gjestrum
Ane Heiberg Simonsen

Følgende stilte til valg:
Angelica Gjestrum
Ane Heiberg Simonsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stevan Pravica

Følgende stilte til valg:
Stevan Pravica

9.Valgkomite

Det foreslås at ny valgkomité består av Geir Øvensen, Tea Kristine Hegg, og Bjørn Westanmo.

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Tea Kristine Hegg
Bjørn Westanmo
Geir Øvensen

Følgende stilte til valg:
Tea Kristine Hegg
Bjørn Westanmo
Geir Øvensen

Transaksjon 09222115557517401990 Signert KBI, AHTI, RSI

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 11
Balkeby AS

Velkommen til generalforsamling i Balkeby AS

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

Dato for generalforsamlingen:
13. mai 2024 kl. 18:00, Uranienborg Menighetshus , Daas gate 19.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Balkeby AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret går inn for at Kristina Bennin skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Kristina Bennin velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 11 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000

Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ny 4-2 (3):

Dagens ordlyd: Selskapets 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.

Styret fremmer forslag om følgende tilføyelse:

Selskapet skal vurdere behovet for utskiftning av dører, vinduer, balkongdører hvert 15. år. Ved utskiftning av dør, vinduer og balkongdør er det den enkelte aksjeeier som må dekke kostnadene.

Styrets innstilling

Endringen av vedtekter reflekterer vedtaket som ble enstemmig vedtatt på Generalforsamling i 1993, men som av ukjent årsak ikke er videreført i vedtektene. Praksisen med at den enkelte beboer betaler for utskifting av vinduer/balkongdør i egen leilighet har vært fast i flere tiår i Balkeby AS. Ved utskiftning i 2005 og 2011 ble de som ønsket nye vinduer/balkongdører belastet utgiftene (enten ved engangsbetaling eller vinduslån som 49 andelseiere fortsatt nedbetaler). Endringen i vedtektene representerer derfor ingen realitetsendring. Det er inntatt en plikt for Styret å vurdere behov for utskiftning hvert 15. år.

Forslag til vedtak

Selskapet skal vurdere behovet for utskiftning av dører, vinduer, balkongdører hvert 15. år. Ved utskiftning av dør, vinduer og balkongdør er det den enkelte aksjeeier som må dekke kostnadene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mathias Emil Hager

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ane Heiberg Simonsen
- Angelica Gjestrum

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stevan Pravica

Vedlegg

1. Balkeby_Valgkomiteens innstilling 2024_Justert.pdf

Sak 9

Valkomite

Det foreslås at ny valgkomité består av Geir Øvensen, Tea Kristine Hegg, og Bjørn Westanmo.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Westanmo
- Geir Øvensen
- Tea Kristine Hegg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes Gate 7 A
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes Gate 7 B
Styremedlem	Kathrine Aggi Sæbø	Dunkers Gate 4 C
Styremedlem	Ane Heiberg Simonsen	Holmboes Gate 7 B
Varamedlem	Carl Martin Elmerskog	Holmboes Gate 5 A
Varamedlem	Stevan Pravica	Dunkers Gate 4 A

Valgkomiteen

Geir Øvensen	Industrigata 31 D
Tea Kristine Hegg	Industrigata 31 D
Bjørn Westanmo	Industrigata 31 C

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Balkeby AS
Aksjeselskapet består av 179 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Balkeby AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920157009, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårdsnr 214 og bruksnummer: 113 115 128 129 44

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Balkeby AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter siden forrige generalforsamling i mai 2023. I tillegg har det vært møter i tilknytning til økonomi, planlegging, prosjekter, kontrakter mv. Styret bruker Vibbo som informasjonskanal og beboerne er bedt om å registrere sitt mobilnummer og mailadresse for å få nyhetsvarsler. Om noen trenger opplæring i Vibbo kan de kontakte Styret. Det sendes kun varsel pr. e-post da utsendelse av tekstmeldinger koster penger. Det ble avholdt et beboermøte 22. april 2024 i bakgården.

Økonomi

Styret har prioritert å holde kostnadene nede i inneværende periode, i tråd med signaler som ble gitt på forrige GF. Dette innebærer moderat bruk av fjernvarme som gjør store utslag for vår økonomiske situasjon. På bakgrunn av slike prioriteringer har det ikke vært nødvendig å øke felleskostnadene, noe Styret er godt fornøyd med.

Vaktmesterleiligheten har blitt gjort klar for salg en håper at den vil bli solgt for GF 2024. Dette vil medføre en reduksjon av Balkeby AS' gjeld.

Vedlikehold av bygningene

Styret har prioritert nødvendig vedlikehold av bygningene. Det har oppstått brudd på vannrør mv. som har resultert i ekstrautgifter.

Det har vært gjennomført oppfølging av fjernvarme/bergvarme. Styret har løpende kontakt med Nordisk Energikontroll.

Enkelte leiligheter i Dunkers gate er plaget med fukt i tak, dette er noe som følges opp. Det må imidlertid vurderes over tid før en kan sette i gang tiltak.

Heiser

Vi har vært plaget med svært mange heisstanser og er i dialog med leverandør og eksterne rådgiver.

Dersom heisen ikke fungerer har vaktmester mulighet til å restarte heisen, noe som har vist seg å fungere. Beboere har ikke anledning til å bestille reparasjon/service av heis, dette må gå via vaktmester/styret.

Betongrehabilitering

Styret er i gang med å innhente anbud på arbeidene. Arbeidene må gjøres i etapper og en håper at deler av kostnadene kan tas gjennom ordinært budsjett.

Innbrudd

Det er gjort tiltak mot innbrudd og vekter kontrollerer at dører holdes låst.

Oppussing hos den enkelte

Styret har behandlet flere ombyggingssøknader, og gjør spesielt oppmerksom på at aksjeeiere må sette seg grundig inn i regler ved oppussing av leilighet utover overflatebehandling for å unngå unødig etterspill og ev. ombygging/reparasjon.
Merk spesielt at aksjeeier må søke styrets godkjennelse ved større endringer som flytting av vegg, flytting av kjøkken, endring av kott, bod, bad, peis osv. Det er ikke tillatt å bryte branncelle og koble vann fra fellesarealer til egen leilighet. Styret minner også om at det er **naturlig ventilasjon** i Balkeby, og at det ikke er lov å dekke ventiler og luftesjakter, montere mekanisk vifte eller tilsvarende.

Se dokumentet *Flytting av kjøkken og endring av planløsning* for nærmere informasjon: http://www.balkeby.no/beboerinformasjon/ eller kontakt styret.

Fellesvaskeriene

Styrets vurdering er at fellesvaskeriene fungerer jevnt over greit. Nye vaskemaskiner blir kjøpt inn ved behov for utskifting, men det gjøres også en vurdering av selskapets økonomiske situasjon.

Bredbånd og TV

Beboerne kan velge mellom TV+Internett 50 Mbps, eller kun internett med mer hastighet eller kun TV med flere kanalpoeng iht. spesifikasjon. Dette er inkludert i felleskostnadene. Dersom man ønsker ytterligere tjenester må dette bestilles separat hos Telia.

Det er satt i gang et arbeid med å undersøke muligheten for å bytte til fiber. Mer info vil komme i løpet av sommeren/høsten 2024.

Balkebyparken

Parken ble generelt vedlikeholdt og vi får god hjelp fra hagegruppa. Om noen ønsker å delta i denne gruppa, ta kontakt med Styret.

Lekeplassen: Det er inngått egen driftsavtale om årlig kontroll. Feil som påpektes blir rettet opp.

Styret minner om at det ikke er tillatt å lufte hunder på fellesplenen, og ber alle respektere skilting på stedet. Den som eier hund bes gå til/fra egen oppgang, og ut av området for luftetur.

HMS

Styret arbeider systematiske med HMS, og har utpekt en dedikert person som HMS-ansvarlig for Balkeby.

Styret minner spesielt om at beboere **ikke skal hensette private, løse gjenstander i fellesarealer** som trappeløp, kjeller osv. Dette er til stor sjenanse for naboer, og er forbudt iht. brannsikring. Husk at søppelsjaktens luke alltid skal være lukket, og at dør til ditt sikringsskap skal holdes låst pga. brannvern! Kontakt styret dersom nøkkel mangler.

Dugnad

Styret har gjennomført og planlegger to dugnader – en i oktober og en i mai. Styret setter pris på god dugnadsånd og positiv innsats, men registrerer at det som regel er de samme som stiller opp. Vi håper at flere kan være med på dugnad fremover, alle er velkomne!

Dugnaden er en hyggelig og sosial aktivitet der vi blir bedre kjent og deler nyttig erfaring med hverandre. Dugnad er også et felles ansvar for å gjennomføre nødvendige fellesoppgaver. I forbindelse med dugnadene er kontainere tilgjengelig også for beboeres søppel. Kontainere var også tilgjengelig like over sommeren som tiltak for å unngå opphopning av søppel i fellesarealene.

Parkering og vakthold

Balkeby AS har avtale med Aker P-drift om parkeringskontroll, og Securitas om miljøvakthold. Det er ikke tillatt å parkere uten skriftlig tillatelse. Styret kan ikke be Aker P-drift om å trekke gebyr.

Vaktmester og renholdstjeneste

Vaktmestertjenester utføres av Frogner vaktmestertjeneste. Beboere kan ikke rekvirere tjenester selv, det er Styret som foretar bestilling av arbeid/tjenester. Vaktmesteren kjenner Balkeby svært godt og yter god service. Det gjøres separat avtale om ekstra vedlikeholdsoppgaver utover det som er felles driftsoppgaver.

Informasjonsarbeid
Styret forsøker å ivareta god dialog og kommunikasjon med aksjeeiere, og etterstrebe å besvare henvendelser innen rimelig tid. Det bes om at henvendelser til styret begrenses til hverdager innenfor normal arbeidstid, ikke på kvelder/helger/helligdager. Videre bes det om at beboere kontaktet styret pr. mail på styret@balkeby.no. Mailer blir besvart jevnlig.

Som nevnt ovenfor har Styret gått over til å benytte Vibbo som informasjonskanal fremover.

Balkebyposten har kommet ut flere ganger i inneværende styreperiode, oppslag er satt opp i oppgangene, og SMS er sendt ut ved behov for rask informasjon til alle.

For å sikre at nye aksjeeiere får relevant informasjon om Balkeby i en oppstartsfase, sender styret velkomstbrev ved overdragelse.

Styret takker
Styret opplever at det er et godt, stabilt og positivt naboskap i Balkeby, og benytter anledningen til å takke for samarbeidet i denne styreperioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at ikke vaktmesterboligen er solgt ennå. Innkrevde felleskostnader inkluderer eiendomsskatt som er betalt av boligselskapet under kommunale avgifter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert på tross av at det er brukt kr 392 112 i vedlikehold/oppussing av vaktmesterboligen for å få godkjent denne for salg. Energikostnadene er kr 495 159 under budsjett og dette gjør at driftskostnadene samlet er under budsjett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter på felleslån.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 602 510.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold som omfatter arbeider med baldakinen.

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

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

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

Lån
Balkeby AS har lån 7 lån i OBOS Banken.
Lånene er alle annuitetslån med flytende rente på 5,99 pr mars 2024.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024, men innkreving til dekning av vinduslån ble regulert i samsvar med økte kapitalkostnader på dette.
Videre ble IKT-kostnaden økt i samsvar med nye priser på tjenesten.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

pwc

Til generalforsamlingen i As Balkeby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for As Balkeby som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

AS BALKEBY
ORG.NR. 920 157 009, KUNDENR. 11

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 654 455	1 410 228	1 509 120	1 742 040
Innkrevde felleskostnader	2	10 395 212	10 570 359	10 212 880	11 061 960
Andre inntekter	3	19 350	0	8 000 000	8 542 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 069 017**	**11 980 587**	**19 722 000**	**21 346 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	15	-2	-16 034	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 500	-12 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-269 288	-258 895	-270 000	-284 000
Konsulenthonorar	7	-115 905	-118 783	-110 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 321 749	-2 098 145	-1 193 000	-1 855 000
Forsikringer		-664 105	-602 482	-660 000	-730 500
Kommunale avgifter	9	-2 184 877	-1 731 563	-1 935 000	-2 475 400
Energi/fyring	10	-2 402 888	-2 930 627	-2 900 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-977 260	-832 594	-860 000	-984 400
Andre driftskostnader	11	-1 022 061	-1 026 033	-1 141 000	-1 203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 193 425**	**-9 844 447**	**-9 296 000**	**-10 269 300**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 875 592**	**2 136 140**	**10 426 000**	**11 076 700**
Innbetalt andel fellesgjeld		184 499	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 060 091**	**2 136 140**	**10 426 000**	**11 076 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	97 965	68 818	0	0
Finanskostnader	13	-1 672 112	-1 027 238	-856 000	-1 605 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 574 147**	**-958 420**	**-856 000**	**-1 605 000**
ÅRSRESULTAT		**1 485 944**	**1 177 721**	**9 570 000**	**9 471 700**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 485 944	1 177 721		

AS BALKEBY
ORG.NR. 920 157 009, KUNDENR. 11

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	11 893 471	11 893 471
Tomt		610 000	610 000
Andre varige driftsmidler	15	3	5
Aksjer og andeler	16	70 060	70 060
Langsiktige fordringer	17	201 000	201 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 774 534**	**12 774 536**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	4 293
Forskuddsbetalte kostnader		316 221	289 964
Andre kortsiktige fordringer	18	5 505	10 798
Driftskonto OBOS-banken		1 347 569	521 517
Sparekonto OBOS-banken		825 869	1 500 622
SUM OMLØPSMIDLER		**2 495 163**	**2 327 194**
SUM EIENDELER		**15 269 697**	**15 101 730**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	19	106 800	106 800
Annen egenkapital	20, 21	-18 737 821	-20 223 765
SUM EGENKAPITAL		**-18 631 021**	**-20 116 965**

GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	32 174 065	33 637 204
Borettsinnskudd	23	834 000	834 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**33 008 065**	**34 471 204**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		614 325	727 800
Påløpte renter		165 445	7 691
Påløpte avdrag		100 883	0
Annen kortsiktig gjeld	24	12 000	12 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**892 653**	**747 491**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 269 697**	**15 101 730**
Pantstillelse	25	58 024 000	66 174 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2024

Styret i AS Balkeby

Mathias Emil Hager/s/ Angelica Gjestrum/s/

Kathrine Aggi Sæbø/s/ Ane Heiberg Simonsen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 712 836
IKT-kostnad	736 764
Eiendomsskatt	549 948
Forretningslokale	280 140
Leie	207 756
Vaktmesterleilighet	183 708
Vindu 2	119 640
Kapitalkost. lån 1	1 619 982
Regulering lån 1	34 473
Overført til kapitalkostnader	-1 654 455
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 790 792**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-207 756
Vaktmesterleilighet	-183 708
IKT-kostnad	-4 116
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 395 212**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	19 350
SUM ANDRE INNTEKTER	**19 350**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 190 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 598
Brekke & Stran akustikk AS	-42 500
Asker & Bærum Bygg AS	-7 275
Svea Finans AS	-5 795
WOOD arkitektur + design AS	-46 737
SUM KONSULENTHONORAR	**-115 905**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-377 727
Drift/vedlikehold VVS	-21 032
Drift/vedlikehold elektro	-10 607
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 733
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-72 100
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 534
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-68 414
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 250
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 450
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Kostnader leiligheter, lokaler	-392 112
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 791
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 321 749**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-554 575
Vann- og avløpsavgift	-1 213 583
Feieavgift	-22 823
Renovasjonsavgift	-393 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 184 877**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-398 047
Fjernvarme	-2 004 841
SUM ENERGI / FYRING	**-2 402 888**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-88 134
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 901
Driftsmateriell	-1 020
Lyspærer og sikringer	-6 601
Vaktmestertjenester	-399 655
Vakthold	-154 931
Renhold ved firmaer	-266 825
Andre fremmede tjenester	-59 621
Trykksaker	-5 288
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 200
Andre kontorkostnader	-3 591
Telefon, annet	-243
Porto	-580
Bank- og kortgebyr	-2 943
Velferdskostnader	-12 527
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 022 061**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 691
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 247
Kundeutbytte fra Gjensidige	66 027
SUM FINANSINNTEKTER	**97 965**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 014 492
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-175 778
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 823
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-441 019
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 672 112**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1938	3 534 500
Oppskrevet 1994	14 278 120
Tilgang 2003	643 471
Avskrevet tidligere år	-6 562 620
SUM BYGNINGER	**11 893 471**

Tomten er eiet.
Gnr.214/bnr.44, 113, 115, 128 og 129
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 30001.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Kostpris	38 169	
Avskrevet tidligere	-38 168	
Avgangsmeldt 2023	-1	0
Datautstyr		
Tilgang 2005	17 003	
Avskrevet tidligere	-17 002	
Avgangsmeldt 2023	-1	0
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	62 940	
Avskrevet tidligere	-62 939	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	38 344	
Avskrevet tidligere	-38 343	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2020	48 106	
Avskrevet tidligere	-48 105	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i A/S Majorstuveien 11. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 700 Pålydende: 100,- Balanseført verdi: kr 70 060,-
Den samlede aksjekapital i A/S Majorstuveien 11 er på kr 100 000.

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

A/S Majorstuveien 11, finansiert tomt	201 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**201 000**

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	5 505
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 505**

NOTE: 19
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 106 800,- fordelt på 534 aksjer à kr 200,-.
Styremedlemmer eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 20
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-23 662 605
Egenkapital fra IN tidligere	6 561 562
Egenkapital fra IN 2023	184 499
Reduksjon EK fra IN	-1 821 277
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-18 737 821**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 21
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 22
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	311 350	
Nedbetalt i år	81 373	
		-1 107 277
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	180 654	
Nedbetalt i år	51 975	
		-767 371
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	250 093	
Nedbetalt i år	143 497	
		-8 606 410
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2014	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 267 578	
Nedbetalt i år	150 608	
		-1 081 814
OBOS Banken 4		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2008	-2 450 000	
Nedbetalt tidligere	1 617 833	
Nedbetalt i år	107 730	
		-724 437
OBOS-banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012	-33 600 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 609 964	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	639 963	
Nedbetalt tidligere, IN	6 561 562	
Nedbetalt i år, IN	184 499	
		-19 604 012

OBOS Banken 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2006	-1 810 364	
Nedbetalt tidligere	1 424 126	
Nedbetalt i år	103 494	
		-282 744
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-32 174 065**

NOTE: 23
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-842 000
Korrigert innskudd	8 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-834 000**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Depositum lokale Frogner Vaktmestersentral	-12 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 000**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	834 000
Pantelån	32 174 065
Påløpte avdrag	100 883
Beregnede IN-forpliktelser	4 924 784
TOTALT	**38 033 732**

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

Bygninger	11 893 471
Tomt	610 000
TOTALT	**12 503 471**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82672696. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.4 og 30.10** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Innstilling fra valgkomiteen i Balkeby AS til Generalforsamlingen i 2024

Styret har i perioden mai 2023-mai 2024 bestått av følgende personer:

Verv	Navn	Adresse	På valg	Sitter til
Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes g 7A	Ja	2024
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7B	Ja	2024
Styremedlem	Ane Simonsen	Dunkers gate 7B	Ja	2024
Styremedlem	Kathrine Sæbø	Dunkers gate 4c	Nei	2025
Varamedlem	Stevan Pravica	Dunkers gate 4A	Ja	2024
Varamedlem	Carl Martin Elmerskog	Holmboes gate 5A	Flyttet ut i oktober 2023	–

Valgkomiteen har bestått av: Geir Øvensen og Tea Kristine Hegg, Industrigata 31D, og Bjørn Westanmo, Industrigata 31C.

Nytt forslag til styremedlemmer, og valgkomiteens arbeide i perioden 2023-2024
Valgkomiteen ønsker som vanlig å innlede med å minne Generalforsamlingen om at styrets medlemmer etter vår vurdering utfører en betydelig dugnadsinnsats som i vesentlig grad overstiger verdien av deres årlige pengemessige godtgjørelse. I tråd med tidligere praksis har vi også i 2024 oppfordret beboerne til å komme med forslag til aktuelle kandidater. Informasjon om styrevalgene har blitt lagt ut på Vibbo/ Balkebys nettsider, og det har vært papiroppslag i alle oppganger.

Valgkomiteen har som utgangspunkt at kandidater som innstilles til verv framstår som ansvarlige, kompetente og uavhengige personer som fungerer godt i et arbeidsfellesskap. Samtidig har vi lagt til grunn at styret også bør ha en sammensetning som representerer alle gårdene og både yngre og eldre beboere, og at begge kjønn skal være jevnt representert i styret. Vi mener videre at det er viktig at hele styret trekkes inn i en god arbeidsfordeling, og at det er en styrke med kontinuitet i styret. Samtidig er det ønskelig at nye medlemmer over tid slipper til, bla. for å unngå store utskiftninger i Styret fra ett år til et annet.

Valgkomiteen har i løpet av februar og mars hatt samtaler med samtlige medlemmer i det nåværende styret. Vi benytter anledningen til å takke alle involverte for stor fleksibilitet mht. intervjutidspunkter. Med unntak for Carl Martin Elmerskog som flyttet fra Balkeby i oktober 2023, har alle i det nåværende styret sagt seg villige til å bidra videre i forskjellige posisjoner.

Foruten intervjuer med det sittende styret har valgkomiteen i sin arbeidsperiode for 2024 blitt kontaktet av to personer som har ønsket å bidra til Balkebys styrearbeid. Ettersom den ene av disse først meldte seg en uke *etter* at fristen løp ut, endte vi med å intervjue én ny kandidat for styreverv.

Det har fra styreleder og flere medlemmer i styret blitt sendt signaler om at styrearbeidet har gått greit etter at Carl Martin Elmerskog flyttet fra Balkeby i oktober 2023. Valgkomiteen har etter nøye vurdering derfor landet på en innstilling med ett varamedlem, tre styremedlemmer, samt styreleder. Vi foreslår at man av hensyn til rekruttering, fornyelse og robusthet mot at styremedlemmer flytter eller blir indisponert i løpet av styreperioden, vurderer størrelsen på styret ved neste korsvei.

Forslag til styremedlemmer for perioden 2024-2025(26)
Vår innstilling til Generalforsamlingen for 2024 er som følger:

Mathias Emil Hager har vært styremedlem i åtte år, og styreleder siden august 2021. Han har med sin lange erfaring innsikt i alle styrets saker. Mathias besitter i tillegg en juridisk spesialkompetanse som er verdifull for styret, bl.a. når det gjelder vurdering av saker som krever ekstern håndtering av tjenester og avtaler for Balkeby. Dette har vært svært viktig for å redusere risiko ved kontrakter som Balkeby AS har inngått og etterspill med flere garanti- og forsikringsspørsmål rundt vedlikeholds-, og oppgraderingsoppgaver. Mathias tar initialt hånd om korrespondansen til styret, og fordeler saker videre til andre etter behov. Han har vært tydelig på at han prioriterer sin egen innsats mot de oppgavene som har størst betydning for Balkeby AS økonomi, mens han i stor grad delegerer oppgaver knyttet til beboervelferd til øvrige styremedlemmer, (eks. hage, Balkebyposten og sosiale arrangementer). Det er valgkomiteens inntrykk at styrets øvrige medlemmer er fornøyde med Mathias' utøvelse av rollen som styreleder. ***Valgkomiteen innstiller derfor Mathias Emil Hager som Styreleder for to nye år, til 2026.***

Angelica Gjestrum har bodd i Holmboes gate 7B i mer enn to tiår, og jobber som koordinator i Det norske Maritime forbund. Angelica kom med i styrearbeidet i Balkeby som varamedlem i 2017, og har siden 2018 vært fullt styremedlem. Hun har tatt et særskilt ansvar for oppfølging regnskap, parken vår, og tilhørende hagearbeid, og er i denne forbindelse styrets kontakt opp mot den frivillige gruppen av hageinteresserte beboere. Angelica beskrives i styreutøvelsen som en lagspiller som er fleksibel og tar ansvar for saker som trenger videre oppfølging av styret. Med sin lange beboer- og styreerfaring representerer hun et viktig element av kontinuitet i styrearbeidet. ***Valgkomiteen innstiller Angelica Gjestrum som styremedlem for to nye år, til 2026.***

Ane Simonsen bor i Dunkers gate 7B. Til daglig jobber hun som psykolog. Ane ble formelt valgt inn som varamedlem i mai 2021, men har fungert som fullt styremedlem fra august 2021, da Mathias Hager overtok som fungerende styreleder fordi Marina Birgitte Heyerdal flyttet fra Balkeby. Ane har i sitt virke som vara-, og styremedlem engasjert seg i alle styrets løpende oppgaver, og har hatt et særlig ansvar for Balkebyposten samt uteområdene i Balkeby. Valgkomiteen mener at Ane har gitt et verdifullt bidrag til flere viktige arbeidsoppgaver i styret i sin toårige periode som styremedlem. ***Valgkomiteen innstiller Ane Simonsen som styremedlem for to nye år, til 2026.***

Kathrine Sæbø er ikke på valg i år, og fortsetter dermed som styremedlem i AS Balkeby fram til 2025. Kathrine ble valgt inn som varamedlem i 2019, og ble styremedlem i 2023. Kathrine er en svært god lagspiller, og etter til sammen fem år som vara-, og styremedlem har Kathrine tatt ansvar for flere store styreoppgaver som HMS oppfølgning, og referatføring av styrets møter.

Stevan Pravica har bodd i Dunkers gate 4A i fem år. Han er bygningsingeniør, og jobber til daglig med rehabilitering i arkitekt- og ingeniørselskapet Sweco, særlig innen rehabilitering. Etter at Bjørn Westanmo gikk av som styremedlem i 2023 har Stevans bygningsfaglige kompetanse utgjort et viktig element i styrets kompetanseprofil. Stevan har naturlig nok primært jobbet med bygningstekniske saker i styret, bla. baldakiner, gesimser, samt med den overordnete vedlikeholdsplanen for AS Balkeby. Pga. familiesituasjonen ønsker han å fortsette som varamedlem. ***Valgkomiteen innstiller*** **Stevan Pravica** ***som fortsatt varamedlem til styret for ett nytt år, til 2025.***

Valgkomité
Medlemmer av valgkomiteen velges for ett år av gangen. I 2023-24 har valgkomiteen bestått av Geir Øvensen (leder), Tea Kristine Hegg og Bjørn Westanmo, som har innehatt dette vervet siden

henholdsvis 2015, 2017 og 2023. ***Det foreslås at ny valgkomité består av Geir Øvensen, Tea Kristine Hegg, og Bjørn Westanmo.***

Valgkomiteens innstilling til nytt styre i AS Balkeby i 2024-2025:

Verv	Navn	Adresse	På valg	Sitter til
Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes g 7A	Ja	2026
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7B	Ja	2026
Styremedlem	Ane Simonsen	Dunkers gate 7B	Ja	2026
Styremedlem	Kathrine Sæbø	Dunkers gate 4c	Nei	2025
Varamedlem	Stevan Pravica	Dunkers gate 4A	Ja	2025

Balkeby, 18. april 2024

På vegne av valgkomitéen

Geir Øvensen Tea Kristine Hegg Bjørn Westanmo

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24
Selskapsnummer: 11 **Selskapsnavn:** Balkeby AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
AS BALKEBY

vedtatt på generalforsamling 11.11.1993,
endret på generalforsamling den 20.05.2019
endret på generalforsamling 18.05.2022
sist endret på generalforsamling 15.05.2023

1. ANSVARSFORHOLD

Aksjeeier plikter å følge husordensreglene for AS Balkeby. Aksjeeier er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstandsmedlemmene og andre som gis adgang til leiligheten, herunder fremleiere. Enhver beboer plikter å vise hensyn overfor naboer. Vaktmester har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt og plikter å melde fra til styret ved omgåelser.

2. FRAMLEIE

Bruksoverlating kan skje i henhold til vedtektenes pkt. 3-2. Aksjeeier har det fulle ansvar overfor selskapet for enhver skade eller ulempe som påføres selskapet eller andre leieboere av fremleieboer. Aksjeeier plikter skriftlig å meddele styret og styrets forretningsfører fremleiebeboers navn, samt sin egen bostedsadresse og telefonnummer. Aksjeeier er ansvarlig for at registreringsgebyret til forretningsfører betales. Etter ett års leietid vil styret vurdere leieforholdet. Dersom det i løpet av leietiden ikke er innkommet berettigede klager, vil leieforholdet kunne fortsette.
Aksjeeier plikter å sørge for at fremleiebeboer er gjort kjent med husordensreglene og reglene for vaskeriet, samt å skaffe godkjente navneskilt til postkasse og ringeklokke. Fremleiere kan ikke leie ut til en tredje person.

3. VEIER OG GRØNTANLEGG

Parkering og unødig kjøring på Balkebys område er ikke tillatt. Unntak gjelder håndverkere, primært engasjert av Balkeby AS. Navn og kontakttelefon skal være tydelig synlig på innsiden av frontruten. Vern om plener og beplantning. Eventuelle anvisninger fra vaktmester må følges.

4. TRAPPER

Inntil videre sørger selskapet for vask og renhold av trapper og trapperomsvinduer. I trappeoppgangene må det ikke plasseres gjenstander av noen art, unntatt hvilestoler på avsatsene og barnevogner. Unødvendig støy er ikke tillatt.

5. VASKERIER

Disse benyttes ifølge reservasjon alle virkedager etter regler som gjelder i det aktuelle vaskeri. Det må på forhånd henges opp lås med leilighetens nummer på nøkkeltavlen for ønsket vaskedag. Bare en, nummerert og godkjent lås kan benyttes pr. leilighet. Låsen skal først fjernes når vaskingen er avsluttet. Vaskeriene skal ikke brukes mellom kl.22.00 og kl. 07.00 på virkedager. På lørdager kan vaskemaskinene brukes fritt til småvask inntil kl.17.00. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på søn- og helligdager og på offentlige høytidsdager.
Instruks for bruk av vaskemaskiner, tørketromler, ruller og sentrifuger må følges.
Vaskemaskinen skal tømmes for alt tøy når vaskeprogrammet er fullført. Det skal aldri ligge tøy i maskinen over natten. Lo fra tørketrommel må fjernes etter bruk på grunn av brannfare.
Ingen kran må stå åpen når man forlater vaskeriet, selv for kortere tid. Vaskemaskinene og gulvet i vaskeriet skal rengjøres etter bruk. Vinduene lukkes og rommene låses når man forlater dem.

6. VINDUER OG DØRER

Hovedinngangsdører, dører ned til kjelleren og utgangsdør fra kjeller skal alltid holdes låst. Trapperomsvinduer skal som regel holdes lukket.

7. KJELLER

Beboerne skal holde sine kjellerboder rene. I korridorene og rom som benyttes av leieboerne i fellesskap, må det ikke plasseres gjenstander av noe art. Sukler, barnevogner og sportsutstyr må bare settes i særskilt anvist rom eller i rommet under kjellertrappen. Etter brannvesenets instruks er det forbudt å lagre aviser og annet avfallspapir i kjellergangen. I tilfelle av brann vil skaden ikke bli dekket av forsikringen når det er lagret papir i gangene. Lys i kjellertrappen skal alltid være på.

8. SØPPEL

Nedkastluken skal kun brukes til husholdningsavfall og innpakket søppel. Kommunens poser for plast og matavfall skal brukes. For restavfall brukes pose med annen farge. Fuktig søppel og skarpe gjenstander skal pakkes så godt at innholdet ikke flyter ut eller stikker gjennom. Innpakningen må være så solid at pakken tåler fallet i sjakten uten å gå i stykker.
Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, elektriske artikler, farlig avfall, eller oljeavfall i søppelsjakten. Luken til søppelsjakten skal holdes lukket når den ikke er i bruk. Det skal være rent og ryddig ved søppelnedkastene. Papiravfall av alle slag skal legges i egen papircontainer. Disse påbudene er viktige helsemessig sett slik at unnlatelse av å følge dem kan medføre stenging av søppelsjakten. Enhver plikter å holde seg oppdatert om og følge retningslinjer til kommunens gjeldende renovasjonsreglement.

9. VANN- OG SENTRALOPPVARMING

Det skal ikke sløses med vannet. Uøkonomisk bruk av vann og sentralvarme vil direkte øke driftsutgiftene som dekkes av aksjeeiernes husleie. I den kalde årstiden må alle rom holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser.

10. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde en hund eller en katt. Tillatelse fra styret må innhentes ved flere dyr. Lufting av dyr er ikke tillatt på Balkebys område. Hund må føres i bånd innenfor Balkebys område. Eier av dyr må sørge for at dette ikke forurenser sandkassen. Dyrets opphold i leiligheten, på balkonger eller terrassen må ikke sjenere naboene. Overholdes ikke foranstående regler, kan dyret forlanges fjernet med tre- 3- måneders varsel.

11. UTVENDIGE INSTALLASJONER

Faste installasjoner som flaggstenger, radio- og fjernsynsantenner og lignende utvendig på bygningene er tillatt etter skriftlig tillatelse fra styret. Ved anskaffelse av markiser eller balkonggardiner oppfordres det til å ta hensyn til omgivelsene med tanke på mønster og farge. Tradisjon på Balkeby er grønn- og hvitstripet mønster.

12. BALKONGER OG TERRASSER

På balkonger eller i vinduer må det ikke henges opp tøy på søn- og helligdager slik at det er synlig fra vei eller gate. Banking og risting av sengetøy, tepper, puter og lignende ut fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å røyke på balkong mellom 23.00 og 08.00.
Aksjeeier er ansvarlig for å fjerne snø fra balkong og takterrasse. Det må utvises forsiktighet ved snømåking. Aksjeeier må påse at sluk på balkong og takterrasse holdes rene og at balkongdekket blir malt. Tyngre gjenstander som gir stor trykkbelastning, må ikke plasseres på terrassegulvet. På brannbalkong må det ikke settes gjenstander av noe art.

13. LUFTING

Opprinnelige luftesjakter og lufteluker skal ikke plomberes, men være åpne og tilgjengelige. De skal ikke mures og males igjen, eller bygges inn slik at luft ikke fritt kan fores inn i leiligheten. Det skal ikke luftes mot oppgangen. Lufting skal gjøres mest mulig effektivt i fyringsperioden. Effektiv lufting er gjennomtrekk en kort periode.

14. BAD, VANNKLOSETT, KRANER, VANNLEDNINGER

Vedlikehold er aksjeeiers ansvar. Aksjeeier plikter å sørge for at avløp fra vasker, badekar og vannklosett ikke tilstoppes, og at betongkanten rundt sluk og vegger er tett. Løse fliser må festes og utette fuger må tettes på nytt. Vannkraner som lekker, må også repareres straks. Vannsøl på badegulv må unngås. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Enhver mangel som aksjeeier ikke selv kan utbedre, må straks repareres av autorisert håndverker. Konferer eventuelt med vaktmester.
Vaktmester har etter fullmakt fra styret rett og plikt til å foreta inspeksjon av våtrom for om mulig å forebygge lekkasjeskader.
Aksjeeier er økonomisk ansvarlig for skader som er oppstått i egen leilighet og eventuelle følgeskader i naboleilighet når disse skyldes mangelfullt vedlikehold.

15. HÅNDVERKSARBEIDER OG INN / UTFLYTTING

Snekkerarbeid, banking, boring og lignende i leilighetene må ikke finne sted før kl. 07.00 og etter kl. 21.00 på hverdager. På lørdager er slikt arbeid kun tillatt mellom 10.00 og 16.00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er slikt arbeid ikke tillatt. Omfattende oppussingsarbeider bør foregå på dagtid.
Skader som skyldes ulovlig og/eller ufagmessig inngrep på bygning eller innredninger medfører økonomisk ansvar for aksjeeier.
Inn- og utflytting av leilighet er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 23.00.

16. VEGGEDYR, KAKERLAKKER, SKJEGGKRE O L

Merker aksjeeier at det er veggedyr, kakerlakker, skjeggkre e. l. i leiligheten, er vedkommende forpliktet til straks å si fra til styret.
Selskapets styre skal uhindret ha adgang til å foreta inspeksjon i enkelte eller samtlige leiligheter for å kunne fastslå om der er veggedyr eller annet utøy. Blir det påvist veggedyr eller annet utøy i leiligheten, plikter aksjeeier straks, for egen regning, å foreta det nødvendige for å få leiligheten rengjort.

17. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. på hverdager og til kl. 08.00 på lør-, søn- og helligdager. Bruk av egen vaskemaskin og tørketrommel skal ikke benyttes når det skal være ro. La ikke høyttalere eller musikk lyde sterkere enn nødvendig. Vis hensyn ved selskapelighet. Vær varsom med å åpne vinduer ved høy lyd i leiligheten.
Høy musikk og musikkøvelser er ikke tillatt på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. På hverdager er dette ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 08.00

Dunkers gate 4D

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	11 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	11 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	13 min 0.9 km

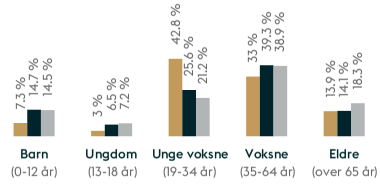
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.2 km
Bogstadveien	Linje 11, 19	2 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	34 barn	2 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	84 barn	3 min 0.2 km
Hamna barnehage (1-5 år)	52 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdeh...	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetb...	5 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min
Synergy	6 min

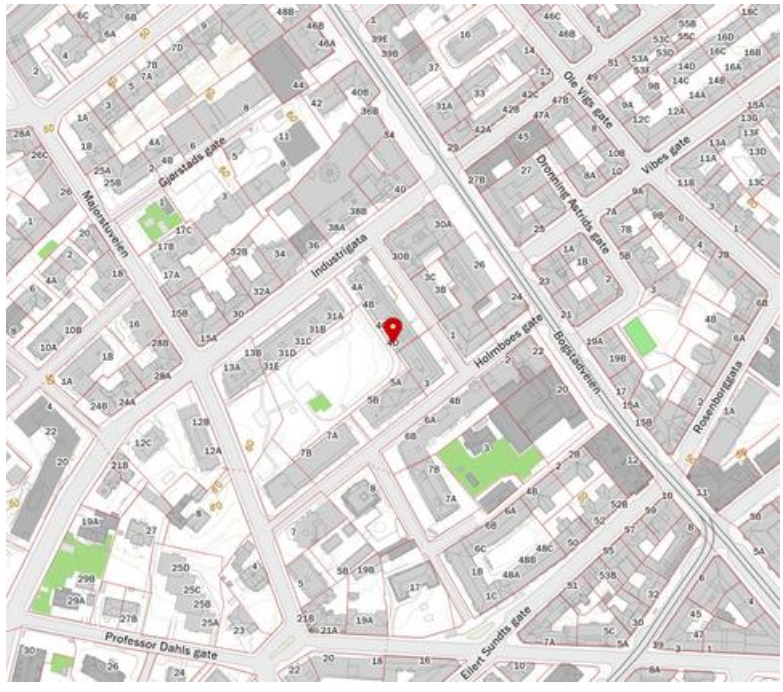
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

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

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

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: 64-0236/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dunkers gate 4D 0357 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 44 (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