

Inges gate 4L



Velkommen til

Inges gate 4L



Salgsoppgaven produsert 20. mai 2025

GAMLEBYEN

Lys og hyggelig 3-roms hjørneleilighet med solrik, vestvendt balkong på 7 kvm - Garasje - Heis - Lave FK 3.363!

Prisantydning	6 100 000,-
Fellesgjeld	33 998,-
Omkostninger	18 414,-
Totalpris	6 152 412,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 363,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2004
Megler	Magnus Moestue
Telefon	938 76 619
E-post	m.moestue@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Inges gate 4L! En lys og hyggelig 3-roms hjørneleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet i Gamlebyen. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og er perfekt for deg som ønsker et bredt utvalg av kollektivmuligheter, matbutikker, treningssenter, spisesteder og shopping i umiddelbar nærhet!

- Solrik, vestvendt balkong på ca. 7 kvm
- Det medfølger garasjeplass med heisadkomst
- Lave felleskostnader på kr. 3 363,- per måned
- Internett er inkludert i felleskostnadene
- Lavt strømforbruk, 3 732 kWh i 2024
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Godt med lagringsplass i kjellerbod på ca. 5 kvm og innvendig bod på ca. 3 kvm
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og turområder (Ekeberg)

Arealer og innhold

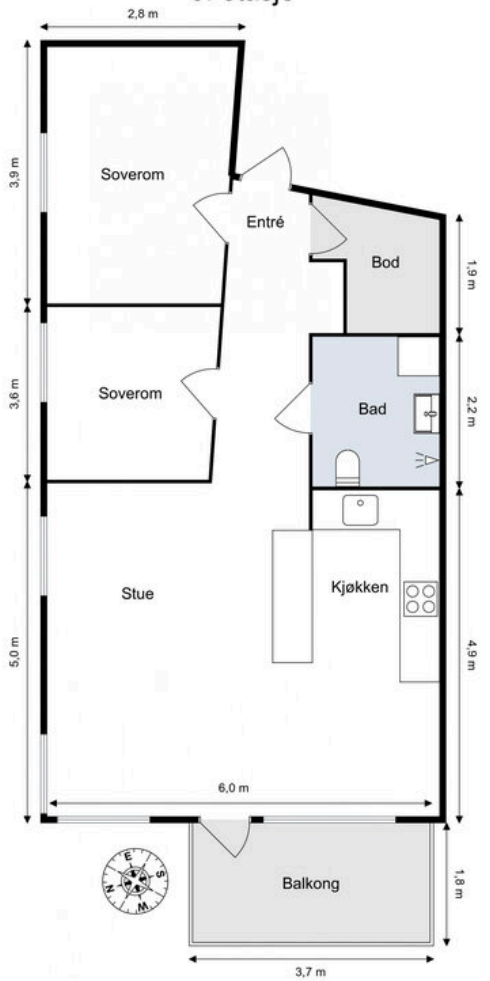
BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og innvendig bod.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Inges gate 4 L, 0196 OSLO
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
























gorenje
















SAMSUNG










KARITRAA







Informasjon

Inges gate 4L

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0271/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Inges gate 4L, 0196 OSLO
Gnr 233, bnr 520 (ideell andel 1/1) / Gnr 533, bnr 2 (ideell andel 1/72) i Oslo kommune
Andelsnr 42 i Baglerløkka Borettslag, org.nr. 988028053

Selgere
Øyvind Book
Guro Melby Revfem

Kjøpesum og omkostninger
6 100 000,- (Prisantydning)
33 998,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 133 998,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 750,- (Dokumentavgift garasje (2,5% av 350 000))
7 769,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte garasje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
18 414,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
27 714,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 152 412,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 161 712,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
2004

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og innvendig bod.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En kjellerbod på ca. 5 m².
- En biloppstillingsplass, merket med 68.
Ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom og baderom. Det er også en innvendig bod.

Takhøyden ble målt i entré til 2,40 meter.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. I tilknytning til entréen er det en praktisk, innvendig bod med masse oppbevaringsplass.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til utgang til vestvendt balkong på ca. 7 kvm med plass til utemøblement og grill samt gode solforhold.

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask-og skyllekum, samt våtromsplate og belysning over benkeplaten. Av hvitevarer er det integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

To gode soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og godt med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Soverom to er også av god størrelse og har plass til seng og garderobeløsning.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Standard

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk - Oppsummering:
Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske

anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Våtrom - Oppsummering av overflater:
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU:
Våtrom - Oppsummering av fukt:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

Parkering

Med leiligheten følger garasjeplass med heisadkomst.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. oktober 2018

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggertjenesten AS, satt inn nye dusjdører i 26.11.2018

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Eikefjord Elektro Utført: 18/12-2024 Beskrivelse: Skiftet 4 dimmere i gang, 2 lysbrytere på bad og 3 stikkontakter på bad.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannstank i regi av

borettslaget i 2020.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2024

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstadsrapport som ble utarbeidet 6.11.2024

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: På nærmeste nabotomt holdes det på å bygges et nytt hus. Noe støy under byggeprosessen, som snart er ferdig.

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 2004. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).
Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.
- Lagt nytt laminatgulv over gammelt parkettgulv.
- Malt alle rom.
- Satt opp dusjvegg i slutten av 2018.
- Byttet varmtvannsbereder i regi av borettslaget i 2020.
- Byttet dimmer og støpsel til stikkontakter i 2024. Arbeider er utført av Eikefjord Elektro.
- Byttet komfyr i 2024.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Vaskemaskin
- Lampe over spisebord.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme

gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 3 732 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 363,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, felles forsikring, betjening andel fellesgjeld, drift og vedlikehold etc.

Herav:

Felleskostnader: 3 064,00

Internett: 299,00

Felleskostnader for garasjeplassen faktureres separat på kr. 350,- per måned.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 473 789,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 895 155,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

Boretslaget består av 51 andelsleiligheter.
Baglerløkka Boretslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 988028053, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Inges Gate 4 - 8

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 33 998,- pr. 13.05.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207725323
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,99%
Restsaldo 1 660 007,00
Innfrielsesdato: 30.09.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207725323
Restsaldo: 33 998,25
Kapitalkostnader: 424,79

Fellesformue

Kr 18 934,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 2 235 055. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 979 032.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i

bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82333981

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 491 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et sentralt og urbant område i Gamlebyen, ved foten av Ekebergskrenten. Baglerbyen har etter hvert blitt meget attraktivt og populært blant Oslos befolkning. Dette kommer av blant annet en god blanding av nybygg og omfattende rehabilitering av gammel, historisk bebyggelse. Her får du fordelen av en rolig og skjermet beliggenhet tilknyttet nedre del av Ekebergskrenten og byen i umiddelbar nærhet. Det er kort avstand til Bjørvika, der Operaen og Oslos nye finansdistrikt allerede er etablert. Det er reist mange nye bygg med svært moderne uttrykk i kontrast til bydelens kultur og historie. På Sørenga har man fått anlagt en nydelig bystrand som er et perfekt utfartssted for bading gjennom sommerhalvåret. Etter en lang og varm dag på sjøbadet kan du unne deg en tur på Sukkerbiten. Området har meget spennende fasiliteter å tilby, som f.eks. Teaterplassen, Restaurant Maaemo, Ekebergrestauranten, Olympen m.m.

Shopping/Servicetilbud:
Inges gate 4L har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Bunnpris som ligger en kort spasertur unna. Ønsker du ytterligere servicetilbud byr Oslo City, Byporten og Grønland på et rikt utvalg. De øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon i området med nærhet til trikk, buss og T-bane. Kun ca 2 minutters gange til Lodalen bussholdeplass. Her finner du linje 34, 70, 71 og 74. I gangavstand fra leiligheten ved Oslo Hospital ligger også trikkeholdeplass (linje 13 og 19).

Turmuligheter:
Fra leiligheten har man en rekke alternativer for turopplevelser sommer så vinter. Bispekilen bringer en flik av fjorden helt inn til Middelalderparken og gir god adkomst til vandring langs havnepromenaden og sjøbassenget øst for Operaen.

Fra Kværnerbyen kan man spasere opp langs Alnaelva og oppleve tett vegetasjon og sildrende vann midt i Oslo. Sykkelen kan man også benytte seg av for å ta et kveldsbad på Malmøya eller Ulvøya. Det er enkelt å ta seg til Rådhuset, for så å ta båten til en av øyene i Oslofjorden. Utover flotte turmuligheter, har man også nydelige parker hvor man kan grille, sole og kose seg med venner sommerstid. Det er kort avstand til Middelalderparken, Ekebergparken, Klosterenga, Ruinparken og Svartdalsparken.

Kultur:
For den kulturinteresserte har området masse å by på. Kort vei til Oslos Storstue Operaen i Bjørvika med kontinuerlige oppsetninger både innen Opera, dans og drama. Like ved Operaen finner man Deichmanske hovedbibliotek.
Øyafestivalen som avholdes i Tøyenparken har program med store internasjonale artister.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.12.2005

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Byggesaker -

Inges gate 11 - 13 - Oppføring av enebolig og anneks - Tidligere adresse:
Baglerstredet 2 - 4
Saksnummer 201918325 - Byggesak
Mottatt sak 07.11.2019
Status Tilsyn avsluttet
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201918325

Inges gate 9 - Utskifting av stikkledning vann og avløp
Saksnummer 202119388 - Byggesak
Mottatt sak 14.12.2021
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202119388

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:

301/233/520:
04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:17
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:2
Bruksrett til grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2005 - Dokumentnr: 14451 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:244

04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:2
Felles garasjeanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten

04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:2
Bruksrett til garasjeplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten

04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:2
Bruksrett til boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan-og bygningsetaten

04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:244

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:522
Bestemmelser vedr fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518 Snr:45
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2005 - Dokumentnr: 26890 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:2

Bruksrett
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 7 500,-

Visningshonorar per stk. (overtakelse og privatvisning gratis) kr. 3 500,

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 076,-

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 26. mai 2025

Ansvarlig megler

Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Inges gate 41

Inges gate 4 L
0196 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2004
BRA: 68 m^2
BRA-i: 63 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	3	0	1

Supertakst
GNR: 233 BNR: 520 ANR: 42

Marcus Pettersen
Takstkonsulent1 AS

mp@takstkonsulent1.no
95419877

Inges gate 4 L
0196 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/24748

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.10.2024

Rapportdato
20.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Guro Melby Revfem**
Navn: **Øyvind Book**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Marcus Pettersen**
Firma: **Takstkonsulent1 AS**
Adresse: **Vesterheimsveien 2, 1712 Grålum**

Telefon: **95419877**
Epost: **mp@takstkonsulent1.no**

Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Inges gate 4 L, 0196 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **233** Bruksnr: **520** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **42** Leilighetsnr:

Byggeår: **2004** - Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk bygget i 2004. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Lagt nytt laminatgulv over gammelt parkettgulv.
- Malt alle rom.
- Satt opp dusjvegg i slutten av 2018.
- Byttet varmtvannsbereder i regi av borettslaget i 2020.
- Byttet dimmer og støpsel til stikkontakter i 2023. Arbeider er utført som vennetjeneste uten dokumentasjon.
- Byttet komfyr i 2024.

Opplysninger er tilsendt av eier.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Andelsleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	63	63	0	0	7
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**68**	**63**	**5**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	63	60	3	Entré, 2 soverom, bad og stue/kjøkken med utgang til balkong.	Bod.
Totalt m²	**63**	**60**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Fellesarealer:
- En kjellerbod på ca. 5 m².
- En biloppstillingsplass, merket med 68.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Vestvendt flislagt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2004. Lyd-og brannklasifisert entrédør. Glatte innerdører. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2004.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskillere av betong. Støpt plate på mark.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask-og skyllekum. Våtromsplate og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Følgende arbeider er utført av Eikefjordelektro i 2024: - Skiftet 4 dimmere i gangen. - Skiftet 2 lysbrytere på bad. - Skiftet 3 stikkontakter på bad. Opplysninger er hentet fra samsvarserklæring.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Eier opplyser at varmtvannsberederen ble skiftet av borettslaget i 2020	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig: Overflater, generelt

Beskrivelse	
Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med laminat og parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,40 m. - Det registreres sprekk på veggen på gjesterom, samt noe merker på dør til hovedsoverommet.	
Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.13 Øvrig: Varme, generelt

Beskrivelse	
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Revfem, Guro Melby	9578-5997-4-1693297	2025-05-22 22:15:31
Book, Øyvind	9578-5993-4-2574323	2025-05-22 22:00:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. mai 2025

Oppdragsnummer
36-0271/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Inges gate 4L, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Guro Melby Revfem, Øyvind Book

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. oktober 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93502750
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggertjenesten AS, satt inn nye dusjdører i 26.11.2018

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Eikefjord Elektro Utført: 18/12-2024 Beskrivelse: Skiftet 4 dimmere i gang, 2 lysbrytere på bad og 3 stikkontakter på bad

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannstank i regi av borettslaget i 2020.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2024

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstadsrapport som ble utarbeidet 6.11.2024

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

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

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

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

Beskriv: På nærmeste nabotomt holdes det på å bygges et nytt hus. Noe støy under byggeprosessen, som snart er ferdig.

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0271/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Book, Øyvind	**2025-05-22**	**Revfem, Guro Melby**	**2025-05-22**

Identifikasjon

bankID Book, Øyvind

Identifikasjon

bankID Revfem, Guro Melby

SIGNICAT

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

Inges gate 4L

Nabolaget Nye Gamle Oslo/Baglerbyen - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	320 elever, 25 klasser	10 min, 0.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	496 elever, 22 klasser	21 min, 1.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 16 klasser	24 min, 1.8 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	185 elever, 16 klasser	6 min, 2.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	597 elever, 44 klasser	18 min, 1.4 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	20 min, 1.5 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	9 min, 3.1 km

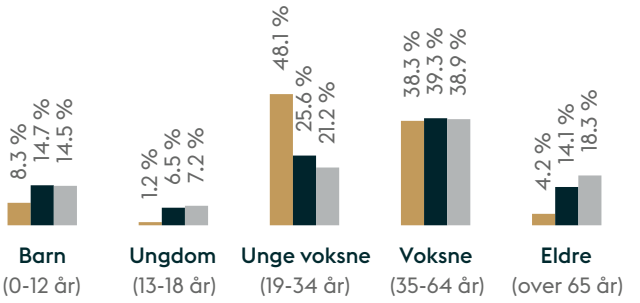
Offentlig transport

Lodalen	Totalt 7 ulike linjer	2 min, 0.1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	9 min, 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min, 1.6 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min, 1.7 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 ...	68 barn	3 min, 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager...	70 barn	9 min, 0.6 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	77 barn	11 min, 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nye Gamle Oslo/Baglerbyen	1 212	830
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

Sport

Gamlebyen skole	7 min
Ruinparken balløkke	10 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min
Barry's Barcode	14 min

«Avslappet, med mye forskjellige mennesker og nærhet til Ekeberg og natur og samtidig til sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

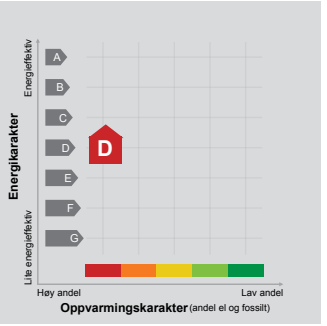
Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Inges gate 4L
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	520
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81763283
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-122512
Dato	19.05.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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/om-energiattesten/).

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.

Plikten 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0271/24 . Vår ref.: 5574-1-42 Dato: 13.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Baglerløkka Borettslag
Organisasjonsnr:	988028053
Andelseier:	Book, Øyvind
Medeier:	Revfem, Guro Melby
Leilighetsnummer:	42
Adresse:	Inges Gate 4 L, 0196 OSLO
Andelsnummer:	42
Gnr.	233
Bnr.	520
Borettsinnskudd:	Kr. 335 378,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82333981.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  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.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

En del andelseiere har kjøpt garasjeplass i Baglerbyen Garasjesameie. Pga ulik giroproduksjon for borettslaget og garasjesameiet, kan ikke samme KID eller kundenummer benyttes på begge objektene. Det sendes egne giroer for garasjeleie, så du må etablere to avtaler med banken din dersom du ønsker avtalegiro/e-faktura. Det forutsettes at garasjen følger boligen om ikke annet er oppgitt. Eierskifter må tinglyses med ideell andel (1/72 del av gnr 533 bnr 2 eventuelt 1/42 del av gnr 533 bnr 3 i Oslo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser som faktureres kjøper ved megler. Garasjesameiet har noen garasjeplasser og MC-plasser for utleie. Garasjesameiet kan KUN kontaktes på baglerbyen.garasjesameie@gmail.com For å få adgangsbrikker til boder og garasjeanlegg er det KUN denne e-postadresse som skal benyttes: adgang.baglerbyen@gmail.com Dette er nedfelt i vedtektene til sameiet og andre henvendelser vil ikke bli besvart. Selskapet er medeier i Baglerstredet fellesareal sameie med eierbrøk 51/113. Som følge av dette vil eierne ha et garantiansvar for den samlede gjeld i fellesarealsameiet. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Andelseiere som ønsker TV-pakke må selv bestille og betale for den løsningen de ønsker. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf. 22 86 83 81 ev. pr. e-post: pernille.olsen@obos.no Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11477898 8
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,68%
Restsaldo	9 861 483,00
Innfrielsesdato:	01.06.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207725323
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,99%
Restsaldo	1 660 007,00
Innfrielsesdato:	30.09.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 363,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11477898 8; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 11477898 8; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 064,00	
Internett	299,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 555,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 258,-
Annen formue:	18 934,-
Gjeld:	35 020,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11477898 8
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207725323
Restsaldo:	33 998,25
Kapitalkostnader:	424,79

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 33 998,25,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen pr. e-post: pernille.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Arne Havellen, e-post: baglerlokka@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og 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.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. 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

VEDTEKTER
FOR
BAGLERBYEN GARASJESAMEIE

Fastsatt av Veidekke Eiendom AS som første eier av samtlige ideelle andeler ved garasjeanleggets bygging på ekstraordinært sameiermøte den 19. april 2005.
Endret ved årsmøte i sameiet den 9. mai 2011.

1. Sameiets medlemmer og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

1.1 Baglerbyen Garasjesameie (heretter kalt garasjesameiet) består av to tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 533, bnr. 2 og gnr. 533, bnr. 3 i Oslo kommune. Sameiet består av eierne av de ideelle andelene av garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen).

1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

1.3 Garasjeanlegget består av 114 parkeringsplasser, henholdsvis 72 plasser i garasje 1 og 42 plasser i garasje 2.

1.4 Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo.

1.5 De som disponerer biloppstillingsplass i Borettslaget Baglerbyen garasjeområde, gis tilgang til eiendommen og gjennomkjøring i slikt omfang tinglyst rettighet og eventuelle avtaler tillater.

1.6 Med "tilhørende boligbebyggelse" i disse vedtekter menes følgende borettslag og boligsameier:

- Baglerlunden borettslag
- Baglerløkka borettslag
- Baglerenga boligsameie
- Baglerhaugen boligsameie
- Baglerhagen boligsameie

Borettslaget Baglerbyen inngår ikke i begrepet "tilhørende boligbebyggelse" da de eier en egen, garasje tilstøtende til garasjesameiet.

2. Garasjesameiets oppgaver

Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget og eiendommen med tilhørende nedkjørsel. Garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.

3. Styret

3.1 Garasjesameiets styre består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere.

3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

3.3 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.

3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til

garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende innkjørsel skal organiseres og utføres.
Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale/ andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver. Styret må be sameiet om fullmakt for enkeltsaker som kan medføre kostnader ut over 1,5 G (grunnbeløp) pr. år, eller vesentlig endring av infrastruktur. Før slik fullmakt gis, må styret utrede saken og legge ved en budsjettert kostnadsramme til årsmøtet.

3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt. Styret utarbeider forslag til ordensregler som vedtas på sameiemøtet.

3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

3.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.

3.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

4. Sameiermøte

4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes sameierne minst 14 dager før møtet.

4.2 Årsberetning med regnskap og revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.

4.3 Alle sameiere har en stemme for hver ideelle 1/114 på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

4.4 Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.

4.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Vedtak om fullmakt til styret til å inngå avtale om felles drift og regnskap med det/de andre garasjesameie(r) som er nevnt i pkt 1, siste ledd for inntil 5 år omfattes ikke av kravet om 2/3 flertall.

4.6 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

Årsberetning
Revidert regnskap
Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
Valg av revisor
Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
Valg av styremedlemmer når en eller flere av styrets medlemmer, inkludert varamedlemmer, er på valg
Evt. innkomne forslag

4.7 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10 % av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

5. Fordeling av kostnader

5.1 Garasjesameiets kostnader fordeles a kontomessig mellom sameierne etter antall eide parkeringsplasser i eiendommen. Fordelingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/114, slik at det betales like mye for hver parkeringsplass uavhengig av størrelse, plassering eller pris. Det beløp som fordeles kan inneholde en (uspesifisert) andel for etablering av kapitalreserve i form av vedlikeholdsfond eller annen egenkapital, og ingen sameier kan kreve sin kapitalandel tilbakebetalt før evt. oppløsning av garasjesameiet.

5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av Garasjeanlegget skal alle innestående midler på lagets konti, etter at garasjeanleggets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter betalingsbrøken i garasjeanlegget, jfr. 5.1.

5.3 De borettslag/sameier som har anlegg for at overskuddsluft blir ført til garasjeanlegget skal dekke vedlikehold og driftskostnader for disse anlegg.

6. Bruksrett til boder, ansvarsfordeling dører etc.

6.1 Den tilhørende boligbebyggelse har en del av sine beboernes kjellerboder samt bebyggelsens tekniske rom plassert i garasjeanlegget. Det må påregnes at det vil bli tinglyst erklæring om dette i garasjeeiendommen.

6.2 Bruksretten og adkomstrett til kjellerbodene og de tekniske rom skal være vederlagsfri, men de er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader til forsikring av anlegget og felles tekniske anretninger, herunder dører og porter.

6.3 Samtlige låsbare dører og porter for eiendommens ytre skall er garasjesameiets ansvar. Dette gjelder ikke inngangsdører til boder, bodområder og tekniske rom som tilhører det enkelte boligsameie eller borettslag.

6.4 Boligsameiene og borettslagene må selv sørge for forsikring av egne dører, boder og bodområder.

7. Disposisjonsrett - avhending

7. 1 Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Veidekke Eiendom AS i forbindelse med det første salg av biloppstillingsplassene (sameieandelene) i garasjeanlegget/eiendommen, jfr. fordelingsliste som den enkelte kjøper har mottatt i forbindelse med kjøp av parkeringsplass.

7.2 En sameieandel i garasjesameiet gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets eiendommer.

7.3 Planlagt overdragelse/innløsning av parkeringsplass skal meddeles styret før gjennomføring. Dersom eierseksjon/borettslagsleilighet i tilhørende boligbebyggelse skal selges, må samtidig garasjeplassen tilhørende leiligheten avhendes. Hvis ikke kan salg av biloppstillingsplassen pålegges av styret.

Dersom garasjeplassen (sameieeiendelen) ønskes solgt uten at dette er i sammenheng med overdragelse/salg av eierseksjon/borettslagsleilighet i tilhørende boligbebyggelse, kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av eierseksjon/borettslagsleilighet i samme eierseksjonssameie/borettslag som garasjeplassen var fordelt iht. § 7.1.

Baglerbyen Garasjesameie og eiere av leilighet/borett i leilighet i tilhørende boligbebyggelse har likestilt forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av garasjeplass/sameieandel ved overdragelse/innløsning ut over bestemmelsene i ovenstående ledd.

Ingen andre enn eiere av leilighet/borett i leilighet i tilhørende boligbebyggelse, kan være eiere av parkeringsplass uten styrets samtykke.

7.4 Ved utleie av parkeringsplass har beboere i tilhørende boligbebyggelse fortrinnsrett til leie.

Den som ønsker å leie ut parkeringsplass skal først kunngjøre ledig parkeringsplass ovenfor beboere i tilhørende boligbebyggelse. Styret skal varsles skriftlig om utleie senest samtidig med at slik kunngjøring utstedes.

Hvis ikke plassens eier innen en måned etter at styret har mottatt skriftlig melding om utleie, har funnet leietaker til plassen blant tilhørende boligbebyggelse, kan plassen fritt leies ut til personer utenfor tilhørende boligbebyggelse for en periode på inntil to år. Dersom utleieforholdet etter to år ønskes forlenget, skal styret varsles om dette.

Styret og forretningsfører skal ha oversikt over utleide plasser. Styret og forretningsfører skal ha informasjon om leietakers navn, adresse, e-post adresse, mobiltelefonnummer. Styret kan gi pålegg om at utleieforholdet opphører dersom leietaker opptrer i strid med disse vedtekter eller ordensregler gitt i medhold av disse vedtektene.

7.5 Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

8. Garasjeanlegget - bruk

8.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige brukere.

8.2 All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

8.3 Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte adgangssystem (nøkler/GSMkey osv.) til garasjeanlegget bortkommer, har sameiet rett til å kreve opptil kr 2 000 fra den enkelte sameier dersom vedkommende har opptrådt uaktsomt.

Dersom vedkommende person som har ansvar for adgangssystem (nøkler/GSMkey osv.) grovt uaktsomt eller forsettlig har mistet eller utlevert dette, kan garasjesameiet foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler/portåpnere/adgangssystem til samtlige brukere, og belaste den sameier som har ansvaret for de utleverte nøklene/adgangsystem-informasjonen for hele kostnaden. Vedkommende er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som er gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

8.4 Sameiet kan på årsmøte fastsette ordensregler for bruk av garasjene, jf. pkt. 3.7. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for samtlige sameiere.

9. Hjemmelsregistrering

Hjemmel til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysning. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier. Partene plikter å varsle styret og forretningsfører ved overdragelse av parkeringsplass.

10. **Forsikring av biler**
En hver som disponerer biloppstillingsplass i Garasjesameiets garasjeanlegg, må selv sørge for å ha en forsikringsordning som dekker eventuelle skader på egne kjøretøy m.v. som oppstår i eller ved garasjeanlegget, porten etc. Garasjesameiet dekker ikke skader på den enkeltes kjøretøy, unntatt skader hvor det sannsynliggjøres at styret har opptrådt grovt uaktsomt eller forsettelig.

11. **Sameieloven**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

12. **Kontaktinformasjon**
Enhver som eier eller disponerer parkeringsplass i garasjen har plikt til å gi styret opplysninger om kontaktinformasjon og eventuell endringer i kontaktinformasjonen. Styret skal til enhver tid ha opplyst hvem som har tilgang til garasjen, enten ved nøkkel, GSM-key systemet eller eventuell annen måte.

Styret skal ha følgende opplysninger på både eiere og eventuelle leietakere:

- Navn
- Adresse
- E-post adresse
- Mobiltelefonnummer
- Nummer på parkeringsplass

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til garasjesameiets styre via e-post.

Styret kan kun kontaktes på e-postadresse: baglerbyen.garasjesameie@gmail.com

ooOOOoo

ORDENSREGLER
BAGLERBYEN GARASJESAMEIE
Vedtatt på årsmøte den 9. mai 2011

PARKERINGSPLASSENE
Ingen parkeringsplass må benyttes slik at det sjenerer andre sameiere eller at garasjesameiets omdømme nedsettes.

Det skal vises hensyn til øvrige sameiere. Parkeringsplassene skal ikke brukes til annet enn oppbevaring av biler, motorsykler, sykler, tilhenger eller inntil fire bildekk. Det skal ikke parkeres utenfor oppmerket parkeringsplass. Skrot, søppel og andre gjenstander som ikke er nevnt her skal ikke oppbevares på parkeringsplassen uten styrets godkjenning. Gjenstander som ikke er nevnt her og som kan knyttes til økt brannfare, kan styret for eiers regning fjerne fra parkeringsplassen dersom parkeringsplassens bruker ikke har fjernet dette etter pålegg fra styret.

Parkeringsplasseierne skal sørge for parkeringsplassen er helt fri for biler, motorsykler og andre gjenstander når det er varslet feiing av parkeringsplassen. Så fremt feiing av parkeringsplassen er varslet av styret ved enten oppslag i garasjens inngangspartier eller ved e-post/SMS minst fjorten dager før dagen feiingen utføres, vil styret kreve kr 1 000 i gebyr fra den enkelte parkeringsplasseier dersom plassen ikke er ryddet som her nevnt.

RENHOLD
Styret sørger for ordinært renhold ved innleie av renholdsfirma med feiemaskin etter behov, men minst en gang pr. år. Tilsmussing på parkeringsplass som krever ekstraordinært renhold, for eksempel oljesøl, må gjennomføres etter pålegg fra styret, og dekkes av den enkelte sameier.

Samtlige sameiere plikter å holde garasjeanlegget rent og fritt for søppel og annen tilsmussing. Mat og matrester skal ikke settes igjen i garasjen da dette kan tiltrekke seg rotter, mus og andre skadedyr.

UBUDNE GJESTER
Samtlige sameiere og leietakere må forvisse seg om at forholdene til enhver tid gjør det mest mulig vanskelig for ubudne gjester å ta seg inn i garasjen. Den enkelte plikter derfor å påse at

- dørene går helt i lås
- porten går helt igjen
- det ved innkjøring/utkjøring på sen kveld/natt påses at porten går helt igjen uten at uvedkommende kommer inn porten
- ødelagte dører knyttet til garasjen meddeles umiddelbart til garasjesameiets styre (pr. e-post) og/eller eventuelt det boligsameie/borettslag som er knyttet til døren
- mistenkelige personer/hendelser/gjenstander i garasjen rapporteres til styret omgående og åpenbare ulovlige hendelser må straks anmeldes til politiet
- oppdagelse av innbrudd og/eller innbrudd anmeldes alltid til politiet og varsles styret
- sameierens/leietakers gjester i garasjen må også gjøres oppmerksom på dette

Det gjøres oppmerksom på at opptak på overvåkningskameraet lagres inntil 7 dager. Opptak av hendelser som ønskes laget ut over dette må umiddelbart og uten ugrunnet opphold meddeles styret.

BRANNFOREBYGGING M.V.
Samtlige som disponerer parkeringsplass eller bod som befinner seg i garasjen, skal rette seg etter pålegg som gis av styret i garasjesameiet i forbindelse med forebygging av brann etter brannforskriftene.

Bod i garasjen som ikke er avgrenset med forskriftsmessig, brannhemmende vegg, er å anse som del av garasjen.

Det skal ikke oppbevares brennbart materiale eller brannfarlige væsker/stoffer i garasjen, ut over det som tillates med hjemmel i:

- *lov av 14. juni 2002 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver, (brann- og eksplosjonsvernloven)*

- *forskrift av 26. juni 2002 nr. 847 om brannforebyggende tiltak- og tilsyn (forebyggende forskriften)*
- *forskrift av 8. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)*
- *forskrift av 6. desember 1996 nr. 1127 om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter. (Internkontrollforskriften)*

Dersom den som eier eller disponerer parkeringsplass eller bod som her er nevnt, ikke retter seg etter pålegg gitt av garasjesameiet innen gitt tidspunkt, kan styret i garasjesameiet for disponentens regning rydde parkeringsplassen/ boden slik at bestemmelsene i ovenstående regelverk overholdes.

Parkering av biler/motorsykler m.v. eller gjensetting av andre gjenstander som forhindrer tilgang til brannslokningsutstyr, rømningsveier osv. må umiddelbart og uten oppfordring fjernes. Styret kan for eiers regning og uten varsel sørge for å fjerne bil/motorsykkel/gjenstander i slike tilfeller.

Det skal ikke under noen omstendighet benyttes bart lys eller åpen flamme i garasjeanlegget. Røyking er forbudt.

Små barn har ikke tillatelse til å oppholde seg i garasjen uten tilsyn.

INFORMASJON FRA STYRET
Nye bestemmelser i ordensreglene som skal gjelde for fremtiden må inntas i ordensreglene ved vedtak på første sameiermøtet. Styret har imidlertid fullmakt til å vedta hastebestemmelser som endrer eller tilføres ordensreglene. Dette utsendes til sameierne ved oppslag eller e-post, og er å anse som ordensregler inntil neste årsmøte.

ooOoo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5574
BAGLERLØKKA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BAGLERLØKKA BORETTSLAG

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 årsmøtet:
23. april 2025 kl. 18:00, Freserveien 1, 0195 Oslo. Møterom: Monteringshall .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
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. eierandel.
- 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Velkommen til Freserveien 1.
Møtet starter kl. 18:00, så vennligst kom 10 til 15 minutter før for registrering. Vi skal registrere fremmøte av alle deltakerne, og det vil være kaffe og vann tilgjengelig i lokalet. Møterommet befinner seg i byggets 3. etasje, og representanter fra styret vil stå i resepsjonen for å ta dere imot og vise dere til møterommet.

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. investering i tiltak mot innbrudd, hærverk og tyveri
8. Valg av tillitsvalgte og utnevnelse av et fast styremedlem, og et varamedlem til Baglerstredets Fellesareal for 1 år

Med vennlig hilsen,
Styret i BAGLERLØKKA BORETTSLAG

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

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 [Navn] 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 -5574 - Baglerløkka Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024 - 5580 - Baglerstredet Fellesareal.pdf
3. Revisjonsberetningen - 5574 Baglerløkka Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 75 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000,-.

Sak 7

investering i tiltak mot innbrudd, hærverk og tyveri

Forslag fremmet av:
Martin Gjerde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I løpet av det siste året har borettslaget vårt opplevd flere ubehagelige hendelser knyttet til innbrudd, hærverk og tyveri. Disse hendelsene har ikke bare medført økonomiske tap, men også skapt uro og utrygghet/irritasjon. For å sikre en tryggere hverdag for alle, foreslås det at borettslaget iverksetter konkrete tiltak for å forbedre sikkerheten.

I forslaget legges det til grunn at styre kan gjennomføre det på den måte styret mener er mest effektivt, og vil få mest mulig frihet i dette arbeidet. Punkter kan trekkes fra/kombineres/legges til etter styrets beslutning.

Styrets innstilling

Det man må være klar over er at borettslagets eiendom er kun bygningsmasse pluss eiendommen som blokkene står på. Alt annet er felles for de fem borettslagene og sameiene. Dette administreres av et fellesstyre.

Det har vært svært få hendelser av type tyveri, hærverk og innbrudd relatert til borettslaget vårt de siste årene. Det har vært noen få tilfeller av at pakker er blitt borte pluss et tilfelle av hærverk på en heis, men gjerningsmann er kjent og anmeldt for tilsvarende forhold (rettsak vil være i april).

Ifølge Datatilsynet så kreves det 2 tredjedels flertall og vedtektsendring ved installering av kameraovervåking. Siden det dreier seg om fellesområder så må dette tas opp av samtlige borettslag og sameier. Derfor kan ikke Baglerløkka kjøre et sololøp og installere kameraovervåking.

Når det gjelder bevegelsessensorer så er det installert i garasjen pluss at der er det 10 kameraer som dekker hele garasjeområdet. Styret i garasjelaget har videresendt videoer til politiet som brukes som bevismateriell i saken fra januar 2024. Det var også innbrudd i en bod hvor eier fikk video og bilder av gjerningsmenn.

Når det gjelder søppelcontainere så står de i en egen bod og der er det installert lås hvor man må bruke kodebrikke for å åpne døra. Etter at dette ble installert for noen år siden så har det ikke vært innbrudd i søppelboden.

Falske overvåkingskameraer er ikke aktuelt å sette opp, datatilsynet anbefaler det ikke og erfaring fra garasjen er at vedkommende som har vært der et par ganger ikke bryr seg om kameraene, men de fungerer fint som bevis i etterkant.

Når det gjelder kontakt med politi så er erfaringen fra de to tilfellene som styret kjenner til at politiet kommer raskt og gjerningsmenn blir pågrepet.

På bakgrunn av dette så anbefaler ikke styret forslaget, men vi tar det til etterretning og vil samarbeide med de andre styrene og fellesstyret for at området skal være trygt å ferdes i. Det kan være saker som belysning, informasjon til beboere om å følge med og rapportere uønskede handlinger.

Forslag til vedtak

1. Installere overvåkningskamera ved inngangspunkter og fellesområder for å avskrekke potensielle innbruddstyver og dokumentere eventuelle hendelser.

2. Installere bevegelsessensorer i fellesområder som parkeringsplasser, innganger og trappeoppganger. Disse kan utløse lys eller varsler ved uvanlig aktivitet.

3. Installere et sentralt alarmanlegg som dekker fellesområder og innganger. Alarmen kan kobles til en vaktsentral for rask respons ved utløsning.

4. Etablere et tettere samarbeid med lokalt politi og nærliggende borettslag eller nabolag for å dele informasjon og koordinere sikkerhetstiltak.

5. Sikre områder som søppelcontainere eller andre steder hvor tyver kan skjule seg eller finne verktøy for å bryte seg inn.

6. Plassere synlige, falske overvåkningskameraer som en avskrekkende faktor. Dette kan kombineres med ekte kameraer for maksimal effekt.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte og utnevnelse av et fast styremedlem, og et varamedlem til Baglerstredets Fellesareal for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem til fellesarealet Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem til fellesarealet:

- Kokilan Ganechandra

Valg av 1 varamedlem fellesarealet Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for Baglerløkka borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslaget tillitsvalgte vært:

Leder Arne Havellen Inges gate 4 H

Styremedlem Ole Vegard Tveita Inges Gate 6 G

Styremedlem Kokilan Ganechandra Inges gate 8 L

Varamedlem Elisabeth Hagen Inges gate 6 F

Varamedlem Grete Olsen Inges gate 8 R

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser

Generelle opplysninger om Baglerløkka Borettslag

Borettslaget består av 51 andelsleiligheter.

Baglerløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 988028053, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Inges Gate 4 - 8

Gårds- og bruksnummer:

233 520 521

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Baglerløkka Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Borettslagets revisor er BDO AS.

Rapport om styrets arbeid i 2024

Hele styret var på valg i 2024, styreleder og et styremedlem ble gjenvalgt mens et styremedlem er ny i styret. Begge varamedlemmene ble gjenvalgt.

Fellesdugnad med de andre sameiene og borettslag som er en del av ble arrangert våren 2024. Styret takker de som har bidratt til at uteområdene har hatt en ok standard.

Det har vært avholdt 4 styremøter i 2024.

Styret har jobbet med følgende saker i 2024, det har vært få større saker:

- I forbindelse med skader i garasjetak som følge av fukt/vann har styreleder gjennom sitt verv i garasjelagets styre vært involvert i prosessen. Skadene har oppstått i garasjetak under nr 6 og 8 og det har vært innhentet teknisk ekspertise fra OBOS som har kommet med en foreløpig rapport. Denne vil bli lagt ut på Vibbo slik at alle er informert om status. Videre arbeid med dette er foreløpig uavklart, men beboere vil bli informert fortløpende.

- Forsikring av boligmassen, vi har hentet inn tilbud fra tre forskjellige leverandører og har valgt å fortsette med en reforhandlet avtale med Gjensidige hvor kostnad er mer enn halvert.

BAGLERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 028 053, KUNDENR. 5574

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**825 144**	**1 858 955**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 235 055	2 297 535
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 862 220	-2 913 349
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-344 153	-421 955
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		3 776	3 958
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**32 459**	**-1 033 811**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**857 603**	**825 144**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 104 247	1 106 812
Kortsiktig gjeld	-246 644	-281 668
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**857 603**	**825 144**

Transaksjon 09222115557539808947 Signert AH, OVT, KG

BAGLERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 028 053, KUNDENR. 5574

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 258 168	2 175 919	2 178 516	2 222 688
Innkrevde felleskostnader	2	1 978 812	2 106 514	1 978 484	1 991 344
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 236 980**	**4 282 433**	**4 157 000**	**4 214 032**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-7 277	-8 661	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-113 485	-107 923	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-4 606	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-185 957	-328 735	-150 000	-189 000
Forsikringer		-507 070	-493 053	-520 000	-420 000
Kommunale avgifter	8	-490 849	-443 846	-445 000	-447 000
Kostnader sameie	13	-54 471	-54 505	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-36 594	-40 988	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 811	-316 245	-187 000	-196 000
Andre driftskostnader	9	-90 417	-62 887	-102 000	-104 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 772 111**	**-1 942 418**	**-1 734 000**	**-1 692 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN		**2 464 869**	**2 340 015**	**2 423 000**	**2 522 032**
Innbetalt andel fellesgjeld		344 153	421 954	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 809 022**	**2 761 969**	**2 423 000**	**2 522 032**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	75 931	71 435	45 000	45 000
Finanskostnader	11	-649 898	-535 869	-575 000	-588 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-573 966**	**-464 434**	**-530 000**	**-543 000**
ÅRSRESULTAT		**2 235 055**	**2 297 535**	**1 893 000**	**1 979 032**

Overføringer:

Til annen egenkapital	2 235 055	2 297 535

Transaksjon 09222115557539808947 Signert AH, OVT, KG

BAGLERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 028 053, KUNDENR. 5574

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	65 713 161	65 713 161
Tomt		14 342 679	14 342 679
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	23 853	27 629
SUM ANLEGGSMIDLER		**80 079 693**	**80 083 469**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		94	213
Forskuddsbetalte kostnader		16 388	15 548
Andre kortsiktige fordringer	14	1 574	780
Driftskonto OBOS-banken		442 580	369 891
Sparekonto OBOS-banken		643 611	720 380
SUM OMLØPSMIDLER		**1 104 247**	**1 106 812**
SUM EIENDELER		**81 183 940**	**81 190 281**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 51 * 100		5 100	5 100
Annen egenkapital	15	57 696 285	55 461 230
SUM EGENKAPITAL		**57 701 385**	**55 466 330**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 295 170	14 501 543
Borettsinnskudd	17	10 940 740	10 940 740
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 235 910**	**25 442 283**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 013	55 828
Leverandørgjeld		8 457	17 596
Påløpte renter		43 076	51 664
Påløpte avdrag		144 098	156 580
SUM KORTSIKTIG GJELD		**246 644**	**281 668**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 183 940**	**81 190 281**
Pantstillelse	18	84 050 743	84 050 743
Garantiansvar	13	28 911	22 004

Oslo, 21.02.2025
Styret i Baglerløkka Borettslag

Arne Havellen/s/ Kokilan Ganechandra/s/ Ole Vegard Tveita/s/

Transaksjon 09222115557539808947 Signert AH, OVT, KG

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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	1 795 344
TV/Internett	182 988
Eiendomsskatt	480
Kapitalkostnader IN	2 254 513
Reg.kapitalkostnader IN	3 655
Overført til kapitalkostnader	-2 258 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 978 812**

Transaksjon 09222115557539808947 Signert AH, OVT, KG

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 277.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 606
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 606**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 716
Drift/vedlikehold VVS	-6 605
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 973
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 663
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-185 957**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-480
Vann- og avløpsavgift	-271 896
Renovasjonsavgift	-218 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-490 849**

Transaksjon 09222115557539808947 Signert AH, OVT, KG

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-626
Vaktmestertjenester	-74 474
Snørydding	-5 447
Gressklipping	-5 524
Andre fremmede tjenester	-1 015
Trykksaker	-176
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 854
Øreavrunding	3
Tap på fordringer,	-49
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-90 417**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	25 413
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	231
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 089
Andre renteinntekter	198
SUM FINANSINNTEKTER	**75 931**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-649 834
Renter på leverandørgjeld	-64
SUM FINANSKOSTNADER	**-649 898**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2005	65 713 161
SUM BYGNINGER	**65 713 161**

Tomten ble kjøpt i 2005.
Gnr.233/bnr.520 og 521
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 29,14 % av Baglerstredet Fellesareal Sameie
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Baglerstredet Fellesareal Sameie, og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Baglerstredet FA og utgjør kr 28 911
Selskapets andel i Baglerstredet FA vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Baglerstredet FA er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Transaksjon 09222115557539808947 Signert AH, OVT, KG

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	1 574
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 574**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	51 958 489
Egenkapital fra IN tidligere år	23 948 993
Egenkapital fra INi år	344 153
Reduksjon EK fra IN	-18 555 350
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**57 696 285**

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.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2005	-69 110 000	
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	32 513 067	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 718 498	
Nedbetalt tidligere, IN	23 948 993	
Nedbetalt i år, IN	344 153	
		-10 585 289
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2018	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 146 397	
Nedbetalt i år	143 722	
		-1 709 881
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 295 170**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-10 940 740
SUM BORETTSINNSKUDD	**-10 940 740**

Transaksjon 09222115557539808947 Signert AH, OVT, KG

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 940 740
Pantelån	12 295 170
Beregnede IN-forpliktelser	5 737 796
TOTALT	**28 973 706**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	65 713 161
Tomt	14 342 679
TOTALT	**80 055 840**

Transaksjon 09222115557539808947 Signert AH, OVT, KG

Resultatanalyse 2024
Baglerløkka Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	2 258 168	2 178 516	-79 652	-4 %
Innkrevde felleskostnader	1 978 812	1 978 484	-328	0 %
Sum driftsinntekter	**4 236 980**	**4 157 000**	**-79 980**	**-2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-10 575	-11 000	-425	4 %
Styrehonorar	-75 000	-75 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 277	-10 000	-2 723	27 %
Forretningsførerhonorar	-113 485	-114 000	-515	0 %
Konsulenthonorar	-4 606	-10 000	-5 394	54 %
Drift og vedlikehold	-185 957	-150 000	35 957	-24 %
Forsikringer	-507 070	-520 000	-12 930	2 %
Kommunale avgifter	-490 849	-445 000	45 849	-10 %
Kostnader sameie	-54 471	-60 000	-5 529	9 %
Energi/fyring	-36 594	-50 000	-13 406	27 %
TV-anlegg/bredbånd	-195 811	-187 000	8 811	-5 %
Andre driftskostnader	-90 417	-102 000	-11 583	11 %
Sum driftskostnader	**-1 772 111**	**-1 734 000**	**38 111**	**-2 %**
Driftsresultat før in/adm.avt	**2 464 869**	**2 423 000**	**-41 869**	**-2 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	344 153	0	-344 153	100 %
Driftsresultat	**2 809 022**	**2 423 000**	**-386 022**	**-16 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	75 931	45 000	-30 931	-69 %
Finanskostnader	-649 898	-575 000	74 898	-13 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-573 966**	**-530 000**	**43 966**	**-8 %**
Årsresultat	**2 235 055**	**1 893 000**	**-342 055**	**-18 %**

Transaksjon 09222115557539808947 Signert AH, OVT, KG

BAGLERSTREDET FELLESAREALSAMEIE
ORG.NR. 988 924 261, KUNDENR. 5580

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	173 268	173 268	173 000	173 000
Andre inntekter	3	335 116	257 132	300 000	323 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**508 384**	**430 400**	**473 000**	**496 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-6 643	-10 202	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-23 718	-22 555	-24 000	-25 000
Konsulenthonorar	7	-20 465	-20 956	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-83 305	-34 683	-30 000	-30 000
Andre driftskostnader	9	-329 565	-321 412	-363 000	-376 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-497 925**	**-444 038**	**-482 230**	**-496 000**
DRIFTSRESULTAT		**10 459**	**-13 638**	**-9 230**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	608	681	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**608**	**681**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**11 067**	**-12 957**	**-9 230**	**0**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	11 067	0
Fra opptjent egenkapital	0	-12 957

BAGLERSTREDET FELLESAREALSAMEIE
ORG.NR. 988 924 261, KUNDENR. 5580

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	70
Forskuddsbetalte kostnader		21 554	0
Driftskonto OBOS-banken		107 901	110 689
SUM OMLØPSMIDLER		**129 596**	**110 759**
SUM EIENDELER		**129 596**	**110 759**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		92 915	81 848
SUM EGENKAPITAL		**92 915**	**81 848**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		36 611	28 911
Annen kortsiktig gjeld	11	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36 681**	**28 911**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**129 596**	**110 759**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.02.2025
Styret i Baglerstredet Fellesarealsameie

Benedikte E. Lita Ellingsen/s/ Marianne Mathina Almås/s/ Øyvind Haug/s/

Catharina Frøyland/s/ Kokilan Ganechandra/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	173 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**173 268**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetalt fordeling kostnader	335 116
SUM ANDRE INNTEKTER	**335 116**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 643.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 465
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 465**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 702
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 346
Kostnader dugnader	-10 257
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-83 305**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 636
Håndverktøy	-854
Lyspærer og sikringer	-13 449
Vaktmestertjenester	-104 182
Renhold ved firmaer	-105 249
Snørydding	-40 245
Gressklipping	-37 912
Bank- og kortgebyr	-2 103
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-10 936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-329 565**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	608
SUM FINANSINNTEKTER	**608**

NOTE: 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

Resultatanalyse 2024
Baglerstredet Fellesarealsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	173 268	173 000	-268	0 %
Innbetalt fordeling kostnader	335 116	300 000	-35 116	-12 %
Sum driftsinntekter	**508 384**	**473 000**	**-35 384**	**-7 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-4 230	-4 230	0	0 %
Styrehonorar	-30 000	-30 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 643	-9 000	-2 357	26 %
Forretningsførerhonorar	-23 718	-24 000	-282	1 %
Konsulenthonorar	-20 465	-22 000	-1 535	7 %
Drift og vedlikehold	-83 305	-30 000	53 305	-178 %
Andre driftskostnader	-329 565	-363 000	-33 435	9 %
Sum driftskostnader	**-497 925**	**-482 230**	**15 695**	**-3 %**
Driftsresultat	**10 459**	**-9 230**	**-19 689**	**213 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	608	0	-608	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**608**	**0**	**-608**	**100 %**
Årsresultat	**11 067**	**-9 230**	**-20 297**	**220 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BAGLERLØKKA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BAGLERLØKKA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DS83O-MJPPU-GU6I7-ZTVE1-HYFLO-1K8A0

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 5574 **Selskapsnavn:** BAGLERLØKKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for BAGLERLØKKA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988028053
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Freserveien 1, 0195 Oslo. Møterom: Monteringshall .

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Pernille Olsen fra OBOS er valgt.

✓ **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, avkrysset frammøteliste 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 Pernille Olsen fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Torben Brand foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet 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.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 75 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000,-.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

7. investering i tiltak mot innbrudd, hærverk og tyveri

Fremmet av: Martin Gjerde

I løpet av det siste året har borettslaget vårt opplevd flere ubehagelige hendelser knyttet til innbrudd, hærverk og tyveri. Disse hendelsene har ikke bare medført økonomiske tap, men også skapt uro og utrygghet/irritasjon. For å sikre en tryggere hverdag for alle, foreslås det at borettslaget iverksetter konkrete tiltak for å forbedre sikkerheten.

I forslaget legges det til grunn at styre kan gjennomføre det på den måte styret mener er mest effektivt, og vil få mest mulig frihet i dette arbeidet. Punkter kan trekkes fra/kombineres/legges til etter styrets beslutning.

Styrets innstilling
Det man må være klar over er at borettslagets eiendom er kun bygningsmasse pluss eiendommen som blokkene står på. Alt annet er felles for de fem borettslagene og sameiene. Dette administreres av et fellesstyre.

Det har vært svært få hendelser av type tyveri, hærverk og innbrudd relatert til borettslaget vårt de siste årene. Det har vært noen få tilfeller av at pakker er blitt borte pluss et tilfelle av hærverk på en heis, men gjerningsmann er kjent og anmeldt for tilsvarende forhold (rettsak vil være i april).

Ifølge Datatilsynet så kreves det 2 tredjedels flertall og vedtektsendring ved installering av kameraovervåking. Siden det dreier seg om fellesområder så må dette tas opp av samtlige borettslag og sameier. Derfor kan ikke Baglerløkka kjøre et sololøp og installere kameraovervåking.

Når det gjelder bevegelsessensorer så er det installert i garasjen pluss at der er det 10 kameraer som dekker hele garasjeområdet. Styret i garasjelaget har videresendt videoer til politiet som brukes som bevismateriell i saken fra januar 2024. Det var også innbrudd i en bod hvor eier fikk video og bilder av gjerningsmenn.

Når det gjelder søppelcontainere så står de i en egen bod og der er det installert lås hvor man må bruke kodebrikke for å åpne døra. Etter at dette ble installert for noen år siden så har det ikke vært innbrudd i søppelboden.

Falske overvåkingskameraer er ikke aktuelt å sette opp, datatilsynet anbefaler det ikke og erfaring fra garasjen er at vedkommende som har vært der et par ganger ikke bryr seg om kameraene, men de fungerer fint som bevis i etterkant.

Når det gjelder kontakt med politi så er erfaringen fra de to tilfellene som styret kjenner til at politiet kommer raskt og gjerningsmenn blir pågrepet.

På bakgrunn av dette så anbefaler ikke styret forslaget, men vi tar det til etterretning og vil samarbeide med de andre styrene og fellesstyret for at området skal være trygt å ferdes i. Det kan være saker som belysning, informasjon til beboere om å følge med og rapportere uønskede handlinger.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Ikke vedtatt. Styret vil undersøke muligheten for å bygge inn det eksisterende sykkelskuret foran nummer 8.**

8. Valg av tillitsvalgte og utnevnelse av et fast styremedlem, og et varamedlem til Baglerstredets Fellesareal for 1 år

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Hagen
Grete Olsen

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Hagen
Grete Olsen

Styremedlem til Fellesarealet (1 år)

Følgende ble valgt:
Kokilan Ganechandra

Følgende stilte til valg:
Kokilan Ganechandra

Varamedlem Fellesarealet (1 år)

Følgende ble valgt:
Arne Havellen

Følgende stilte til valg:
Arne Havellen

Møtet ble hevet kl.: 19:30. Protokollen signeres av
Møteleder: Pernille Olsen/s/
Fører av protokollen: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Torben Brand/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Arne Havellen	2024 - 2026
Styremedlem	Kokilan Ganechandra	2024 - 2026
Styremedlem	Ole Vegard Tveita	2024 - 2026
Varamedlem	Elisabeth Hagen	2025 - 2026
Varamedlem	Grete Olsen	2025 - 2026

HUSORDENSREGLER FOR

BAGLERLØKKA BORETTSLAG

VEDTATT 21.06.06

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Beboere som gir fremmede adgang til borettslagets områder er ansvarlig for at vedkommende og følger disse ordensregler.

I tilegg til disse regler er beboerne bundne til å følge bestemmelser gjorde av garasjesameiet og fellesarealsameiet for de arealer som de forvalter.

§ 1 Husordensreglene
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på utefellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres og det skal derfor være ro i borettslaget fra kl. 23.00 til kl 07.00. Beboerne bes ta hensyn til at bakgården sprer lyd alt for godt.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster som kan være til sjenanse for naboer, bør disse varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av svalganger/balkonger/kjeller
Hver enkelt huseier plikter å se til at det holdes ryddig rundt sitt inngangsparti/balkong.

Balkonger og vinduer kan ikke brukes til risting av tøy, sengeklær, tepper e.l. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Blomsterkasser må sikres forsvarlig.

Det må innhentes forhåndstillatelse fra styret før markiser, skilt m.m. kan monteres på balkongene. Markiser som skal settes opp må være ensartet for hele huset.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er ikke lov å oppbevare brannfarlig materiale som bensin og gassbeholdere i kjellerbodene. I henhold til brannforskriftene skal gassbeholdere oppbevares i hver enkelt bolig.

§ 4 Bruk av uteområdene
Boliger som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, f. eks. transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. En del av borettslagets fellesareal forvaltes av Baglerstredet fellesarealsameie og beboerne må følge de bestemmelser som blir vedtatt av dette organ.

§ 5 Kjøring og parkering
Boligområdet er planlagt bilfritt. Kjøring på veier, gangveier og uteareal skal begrenses til transport av store, tunge kolli. Bevegelseshemmede har rett til å kjøre bil frem til inngangsdørene.

Garasjeanlegget forvaltes av et eget sameie og de som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt av sameiet.

§ 6 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 7 Antenner
Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det er ikke tillat å sette opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 8 Søppel
Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 9 Fellesarealer
Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst. Alle dører til kjeller skal til enhver tid holdes låst.

§ 10 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.
Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Vedtekter
for
Baglerløkka Borettslag - Org. nr. 988 028 053

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 21.6.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Baglerløkka Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyest 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

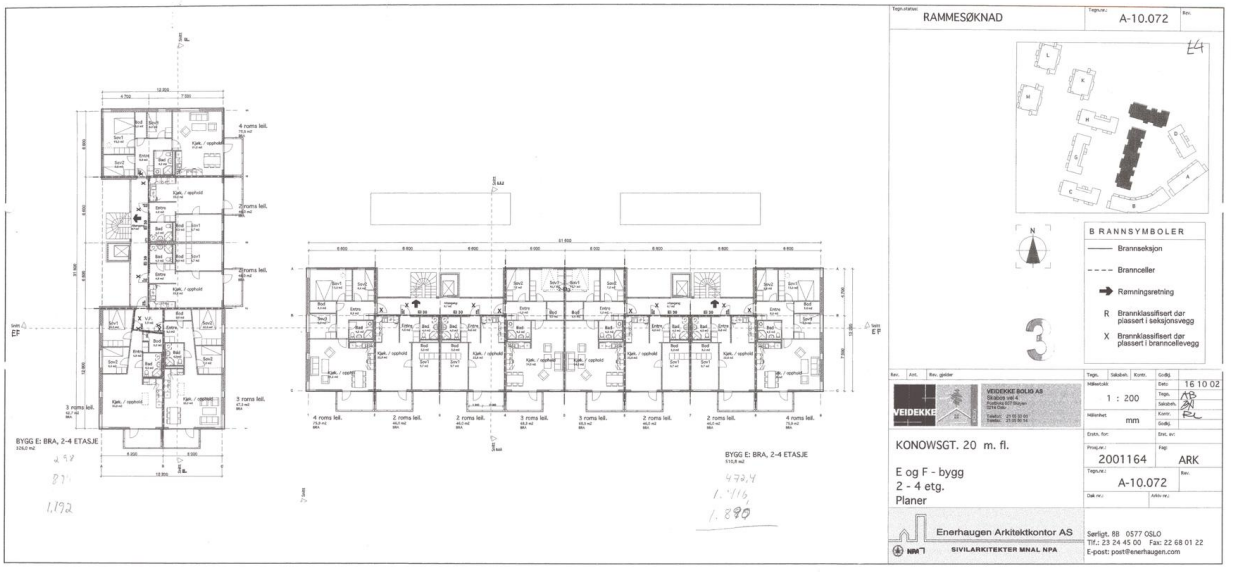
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Tegn.status: RAMMESØKNAD

Tegn.nr.: A-10.072

Rev.

B RANNSYMBOLER

Brannseksjon

Brannceller

Rømningsretning

R Brannklassifisert dør plassert i seksjonsvegg

X Brannklassifisert dør plassert i branncellevegg

VEIDEKKE BOLIG AS
Skabos vei 4
Postboks 627 Skøyen
0214 Oslo
Telefon: 21 51 33 00
Telefax: 21 20 40 14

Rev. | Ant. | Rev. gjelder

Tegn. | Sakshh. | Kontr. | Godkj.

Målestokk: 1 : 200

Dato: 16 10 02

Tegn.: AB

Sakshh.: AB

Kontr.: EL

Godkj.:

Målenhet: mm

Endr. for:

Endr. av:

Prosj.nr.: 2001164

Fag: ARK

Tegn.nr.: A-10.072

Rev.:

Dok.nr.:

Arkiv nr.:

KONOWSGT. 20 m. fl.

E og F - bygg
2 - 4 etg.
Planer

Enerhaugen Arkitektkontor AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

Sørligt. 8B 0577 OSLO
Tlf.: 23 24 45 00 Fax: 22 68 01 22
E-post: post@enerhaugen.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8B
0577 OSLO

Dato: 19 DEC 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200210612-47 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	INGES GATE 4, 6 OG 8	Eiendom:	233/244/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke Bolig AS	Adresse:	PB. 505, Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8B, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - INGES GATE 4, 6 OG 8

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

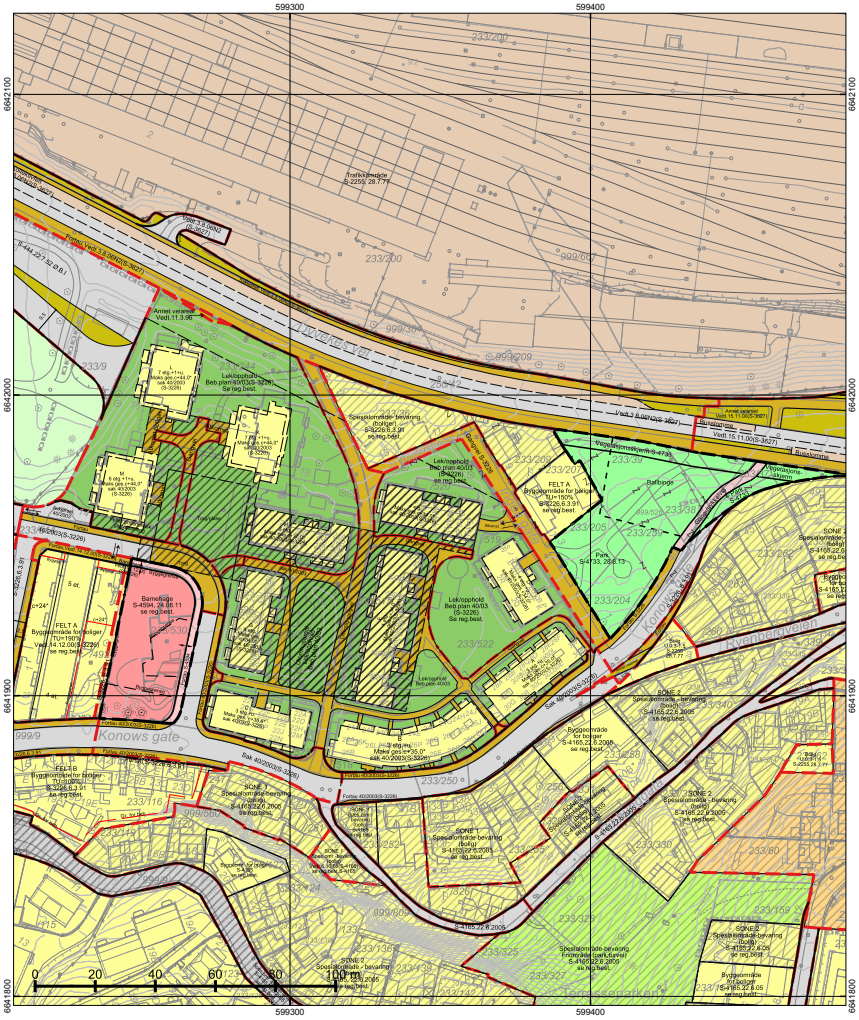
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Veidekke Bolig AS, PB. 505, Skøyen, 0214, OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142820/ 86511905
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: INGES GATE 4L
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/520

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg
- 614 - Grav- og urnelund

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

- 1161 - Barnehage
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3050 - Park
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

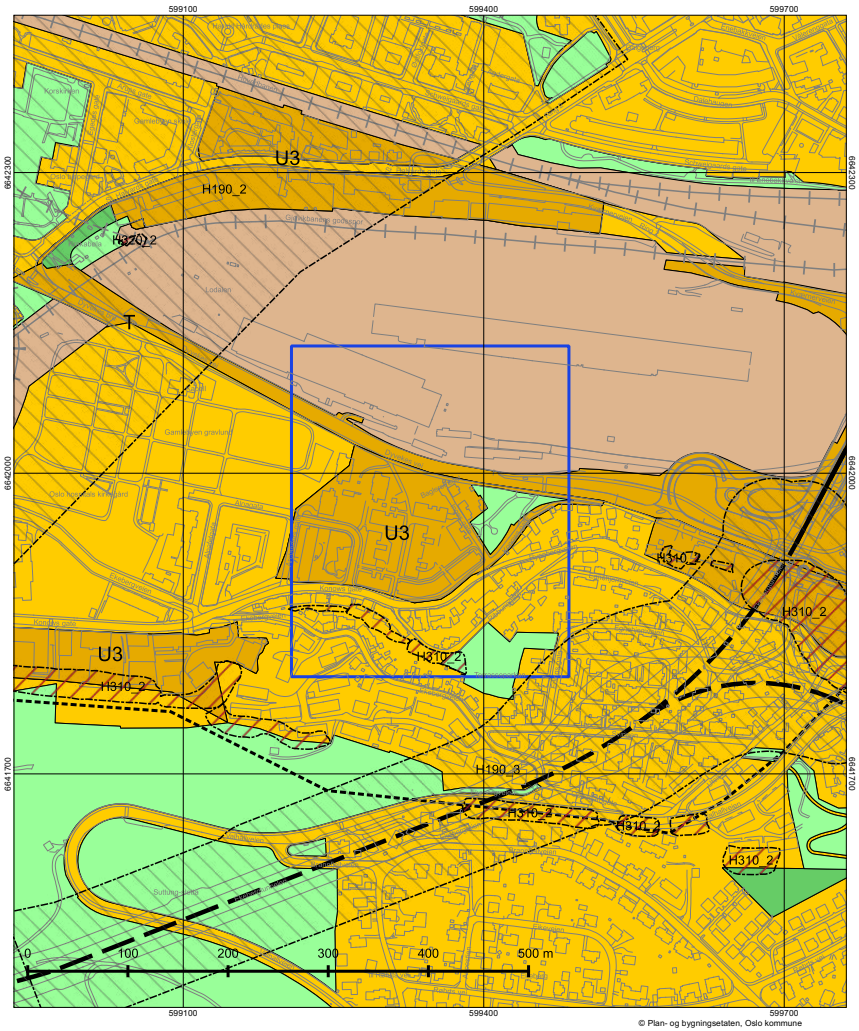
Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142820/ 86511905
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: INGES GATE 4L
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/520

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142820/86511905
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

938 76 619

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0271/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Inges gate 4L 0196 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 520 (ideell andel 1/1) / Gnr 533, bnr 2 (ideell andel 1/72) 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