

Maridalsveien 236



Velkommen til

Maridalsveien 236



Salgsoppgaven produsert 14. november 2025

BJØLSEN / SAGENE

Utrolig praktisk, lys og fin 4-roms på 97 kvm m/ garasjeplass og stor uteplass + barnevennlig bakgård. V. vann inkl.

Prisantydning	8 490 000,-
Fellesgjeld	108 457,-
Omkostninger	9 316,-
Totalpris	8 607 773,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 348,-
BRA-i	97 kvm
Totalt BRA	101 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1989
Ansvarlig megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no







Kort fortalt

MARIDALSVEIEN 236
Presentert av Vilde Nadden

Moderne og gjennomført 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et veldrevet borettslag på barnevennlige Bjølsen. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets fjerde etasje med heis direkte til garasjeplassen. Området byr på et bredt utvalg av servicetilbud, flotte grøntområder og svært gode kollektivforbindelser.

Boligen fremstår som lys, moderne og velholdt, med gjennomtenkte fargevalg og kvalitetsmaterialer. Planløsningen består av gang, mellomgang, tre soverom, stue og kjøkken i åpen løsning samt et romslig bad. I tillegg følger garasjeplass, utvendig bod og enkel tilgang til hyggelige uteområder.

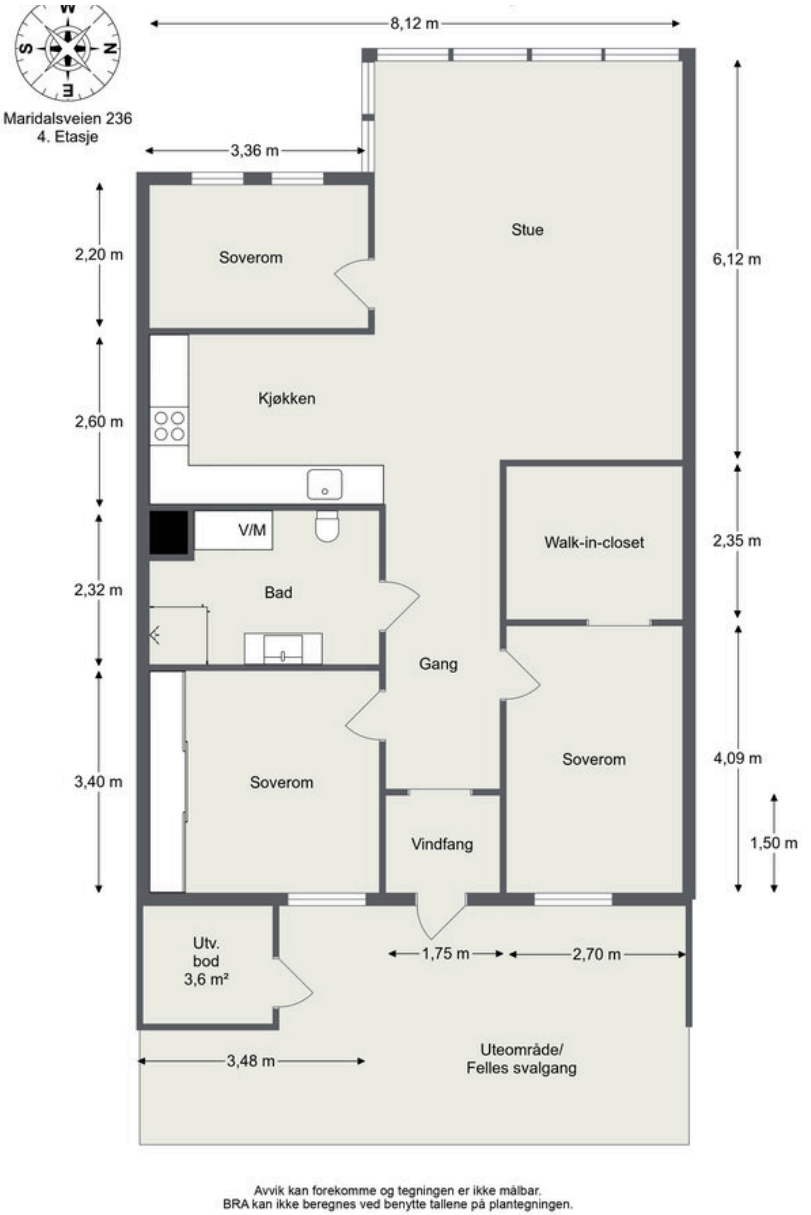
- Romslig og oppgradert bad
- Moderne og god standard i alle rom
- Garasjeplass med lader til EL-bil
- -Tre soverom, to av de mot bakgård

Arealer og innhold

BRA-i:	97 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	101 kvm

Beskrivelse

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Stue, kjøkken, vindfang, bad, walk-in-closet og tre soverom.
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 101 kvm.



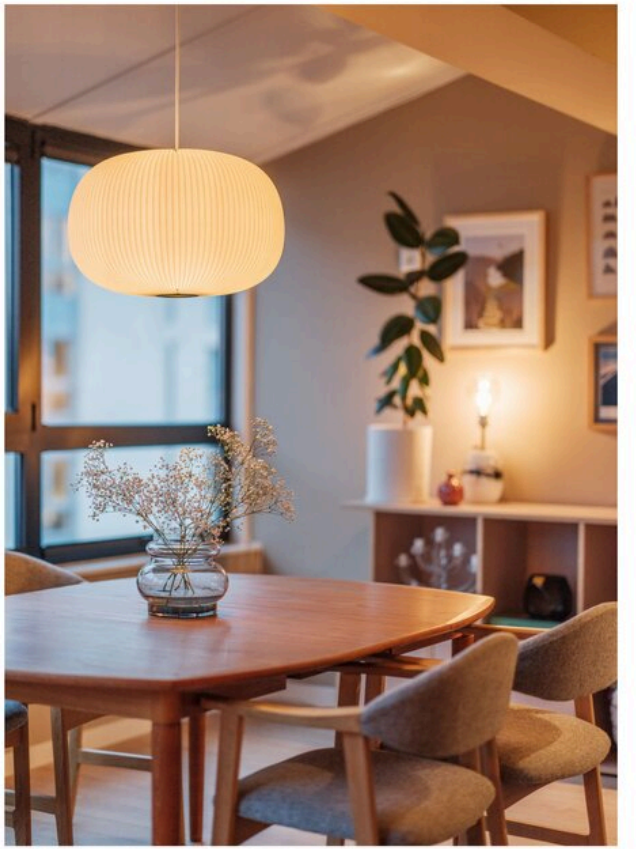
Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Forklaring av bilde/rommet



























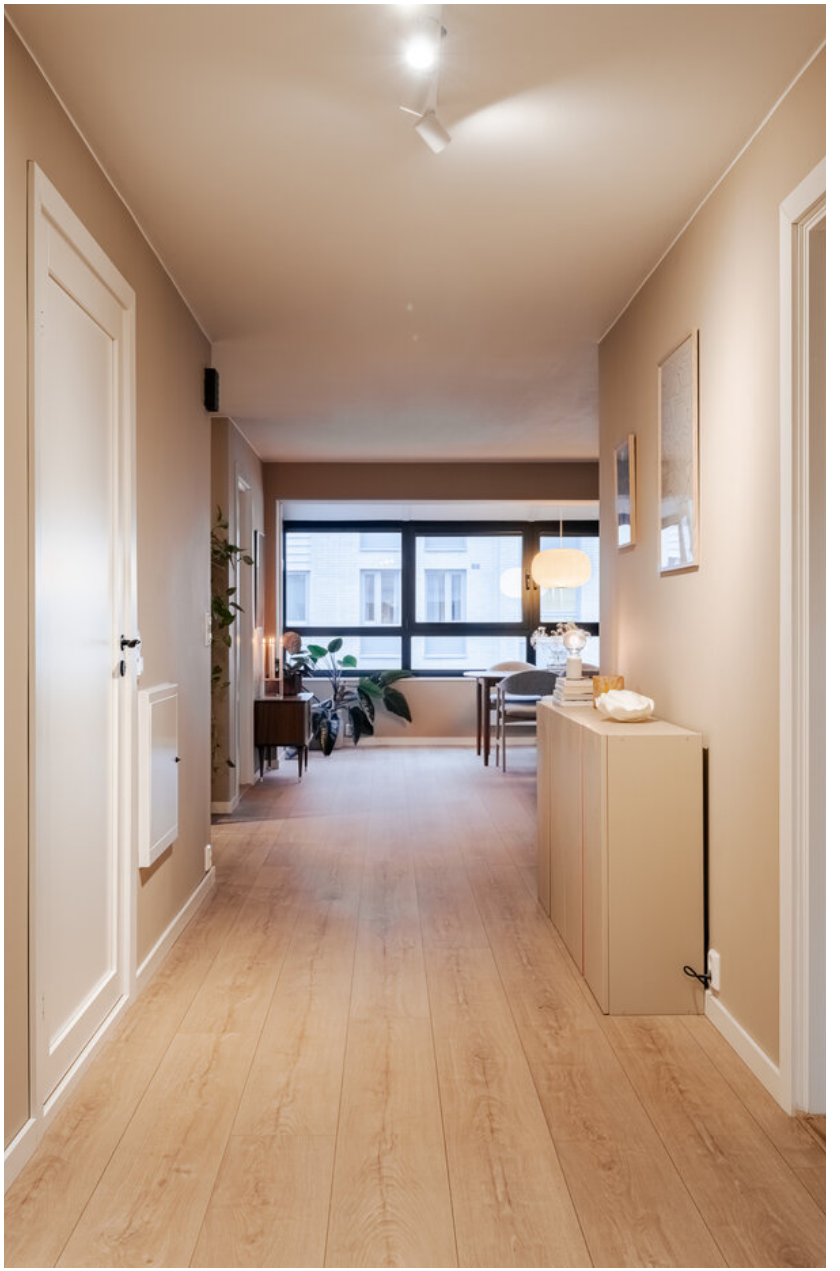















SAMSUNG





Informasjon

Maridalsveien 236

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0324/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Gnr 222, bnr 142 i Oslo kommune
Andelsnr 38 i Badebakken Borettslag, org.nr. 943792755

Selgere
Aurora Jenssen Hellevang
Sindre Skogvang

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)
108 457,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 598 457,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 936,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 316,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 616,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 607 773,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 617 073,- (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
1989

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 101 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Stue, kjøkken, vindfang, bad, walk-in-closet og tre soverom.
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 101 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Standard-frase: Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Utvendig bod: 3,6 kvm.
Platting foran bolig: Ca 10 kvm, avgrenset til enden av boden og veggen på motsatt side. Området er ikke avgrenset mot svalgangen og dette medfører at arealet vurderes til å være et fellesareal og dermed ikke medtatt under TBA.

Innhold

Leiligheten ligger praktisk til i byggets 4. etasje og har følgende planløsning: Gang, tre soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, walk-in-closet og bad. Utgang fra yttergang til en herlig svalgang som fungerer som balkong. I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på ca. 4 kvm.

Det medfølger en garasjeplass med lader til EL-bil i felles garasjeanlegg i kjelleren. Se bilde i annonsen.

Enkel adkomst til flotte og barnevennlige uteområder med lekeplass, sykkelstativ, gressplen, utemøbler m.m.

Standard

KORT SAGT
- Praktisk og moderne 4-roms andelsleilighet
- Alle flater malt/oppusset i 2020
- Varmtvann inkludert
- Sentral og attraktiv beliggenhet på Bjølsen
- I fjerde etasje med heisadkomst
- Garasjeplass med lader til EL-bil
- Romslig uteplass i svalgang
- Åpen garderobeløsning i entré
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Kjøkkeninnredning er fra 2020
- Integrerte hvitevarer i kjøkken
- Delikat bad oppusset 2020
- Dusjkabinett med regnfallsdusj
- Opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel
- Tre pene soverom med god plass til oppbevaring
- Hovedsoverom har eget walk-in closet
- Lagring i bod på 4 kvm ved inngangsparti.

GANG
Praktisk inngangsparti med god plass til oppheng av jakker og sko. Enkel adkomst til leiligheten via svalgang, heis opp til etasjeplan og ned til garasjeanlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i yttergang.

Meget praktisk med utebod på 4 kvm rett på utsiden av inngangsparti.

STUE
Leiligheten har en svært lys og fin stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Naturlig plass til TVen ved sofagruppen. Vegger er malt i moderne, tidløse farger og det er pen enstavslaminat på gulv. Utrolig lys og trivelig spisestue med utsikt utover nabolaget og godt med lysinnslipp. Selgers ord: " Mange vinduer, med høy og fri beliggenhet, som gir nydelig lys inn i spisestue og stue. Opprinnelig var "spisestuen" en vinterhage som noen tidligere eiere åpnet opp slik at stuen ble større. Mange har gjort akkurat dette i borettslaget. Det ble i 2023 installert spesialtilpassede, diskrete plisségardiner i vinduene.

Delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe som både er praktisk og sosialt.

KJØKKEN
Utrolig fint og gjennomført kjøkken med nyere innredning fra 2020 og integrerte hvitevarer (kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp).
Kjøkkeninnredning fra AUBO med laminerte benkeplater og slette fronter.
Ventilator med kullfilter. Waterguard er montert.

HOVEDSOVEROM
Stort hovedsoverom som vender mot rolig, indre gårdsrom og svalgang. God plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Praktisk med direkte adkomst til walk-in-closet. Her har man god plass til masse klær og oppbevaringsmøbler. Opprinnelig var dette en innvendig bod som forrige eier omgjorde til en walk-in-closet. Det kan tilbakeføres dersom man ønsker det.

SOVEROM II
Soverom II vender også mot indre gårdsrom og har romslig oppbevaringsplass i hvite garderobeskap langs den ene veggen. Malte overflater og teppeflis på gulv, noe som er meget behagelig på kalde dager.

SOVEROM III
Dette rommet er i dag innredet som barnerom, men passer også godt som for eksempel kontor eller gjesterom.

BAD
Badet er stort og delikat med romslig dusjkabinett, veggmontert toalett, samt god plass til vaskemaskin og tørketrommel under spesialtilpasset benkeplate.
Innredningen er hvit med glatte skuffefronter, heldekkende servant og speil med integrert belysning. I tillegg er det montert et høyskap med trefargede fronter. Det er montert gulvvarme, downlights i tak og mekanisk avtrekk. Badet ble oppgradert i 2020. Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

UTEOMRÅDE
Leiligheten har adkomst via svalgang og ved inngangspartiet er det en halvvegg som gir en egen sone for utemøbler. Her er det god plass for hjørnesofa og bord. Svalgangen har flislagt gulv og metallrekkverk ut mot trivelig, velstelt felles gårdsplass. Selgers ord: "Veldig fint å sitte ute og spise middagen på vår/sommer/høst - lite sjenanse av naboer, og overbygg kombinert med varmelampen gjør det lunt og godt store deler av året.»

Gårdsplassen er steinlagt og har en flott, plassbygget sittegruppe. Fellesarealene har også pene grøntområder og det er godt tilrettelagt for familiens minste med lekeapparater og sandkasse.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass(nr. 16) i et felles lukket garasjeanlegg. Lader for el-

bil er montert.

Informasjon fra styreleder:
Garasjeplassen følger leiligheten og det er ikke behov for spesiell overføring av den til ny eier.
Det ligger en fordelingsnøkkel for leiligheten som hensyntar at den har garasjeplass.
Betaling for bruk av strøm ved el-billading faktureres hver enkelt bruker direkte fra Lyse/Smartly. Her er en lenke som forklarer litt:
https://www.lyse.no/boligselskap/beboer/lading

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer gjort i boligen i de senere år:
2020
- Badet ble oppgradert med flis-på-flis og ny innredning.
- Oppgradert til rør-i-rør i deler av leiligheten i regi av borettslaget i forbindelse med et rørutskiftningsprosjekt. Stedvis synlige kobberrør.
- Kjøkkenet ble montert opp.
- Overflatene i leiligheten ble oppgradert.
- Vinterhagen ble integrerte i boligen. Veggene ble isolert med isopor i følge tidligere eier. Se kommentar under "Lovlighet".
- Det elektriske anlegget(stikk og lys) ble oppgradert. Merk kommentar under "Elektrisk anlegg".

2008
- Badet ble oppgradert med avrettet gulv og smøremembran lokalt i dusjen.

Opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

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: Tidligere eier opplyser om arbeid utført i 2020: Kragerø Bygg AS / Comfort Lambertseter Nye fliser (flis på flis), nye baderomsmøbler, dusjkabinett og etablering av vegghengt toalett. Hele badet ble modernisert. Nye stikk og spotter, gjort av faglært elektriker, men på dugnad. Tidligere salgsoppgave viser til arbeid i 2008: Lagt nye fliser, avrettet gulv med fall mot sluk, lagt ny smøremembran i dusjsone, samt oppgradering med innredningen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om arbeid utført i 2020: Kragerø Bygg AS Isolert nedre del av vinterhagen når denne ble innlemmet i leiligheten. Det ble isolert med 5+10 cm isopor og bokset inn.

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? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier opplyser om arbeid utført i 2020: Faglært
elektriker, på dugnad: Byttet samtlige stikk og lys i leiligheten.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles installasjon gjort i regi av borettslaget

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: Tidligere eier opplyser om arbeid utført i 2020: Comfort Lambertseter Oktober 2020. # Lagt nye rør i rør til deler av bad og kjøkken. Koblet opp vasker/dusj/toalett/oppvaskmaskin/vaskemaskin

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Ukjent. Tidligere eier innlemmet vinterhage til stuen og innlemmet tidligere innvendig bod til "walk in closet". Dette er ikke byggemeldt, men borettslagets styret er varslet.

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? Tilstandsrapport fra norsk takst 14.02.23.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

- Boligblokk over 5 etasjer + kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og stål.
- Etasjeskillere av betong.
- Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom.
- Vinduer med 2-lags glass fra 1987.
- Inngangsdør fra byggeåret uten synlig brannklassifisering. Ved neste utskiftning av inngangsdøren så anbefales det å montere en dør med EI-30 brannklassifisering.
- Taket er bygget opp som et valmtak og antatt tekket med takstein og sveisepapp.

- Fasaden er i hovedsak forblendet med teglstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med generelt normal slitasje med hensyn til alderen. Badet har avvik vedrørende fallforholdet og manglende adkomst til sluk. Sluket ble ikke besiktiget og basert på tilgjengelig informasjon så legges det til grunn at membranen og sluket er original fra byggeåret. Kjøkkeninnredningen ble montert opp i 2020 og har ingen særlige bemerkninger utover normal slitasje.
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2020 med nye stikk, brytere og lys. Dette ble utført på dugnad av en elektriker i følge tidligere eier og dette medfører at anlegget er udokumentert. Det anbefales at det utføres en utvidet el-kontroll. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,40 m.
Port-telefon.
Felles varmtvann.
Stoppekraner er montert i fordelerskapet i gangen.
Automatiske sikringer.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler var montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Heis.

VVS
- Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør og synlig forkrommede kobberrør. Et fordelerskap er montert i tilstøtende vegg mot badet.
- Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget.
- Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk i boligen via en felles avtrekksvifte. Ventiler er montert på badet, i walk-in-closet og på kjøkkenet. Ventilen på kjøkkenet er kasset inn og har dermed en begrenset effekt, denne bør frigjøres slik at den kan trekke ut luft. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og en yttervegg som vender mot svalgangen, disse ventilene må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig. Soverommet ved kjøkkenet og stuen har ikke friskluftsventiler og dette medfører at rommene ikke har en passiv luftemulighet.

EL-ANLEGG
Automatiske sikringer fra 1989. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2020 med nye stikk, brytere og belysning. Arbeidene ble utført på dugnad av en elektriker i følge tidligere eier og dette medfører at anlegget er udokumentert.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badet. Vegg-til-veggeteppe.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og ytterdører: Vinduene går generelt fint mot karmen, men enkelte av vinduene subber ved bruk og særlig når vinduene åpnes
sideveis. Justering av karm anbefales. Vinduene og inngangsdøren har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.
Ved ønske om videre bruk så må det påregnes vedlikehold av karmene og vinduene.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det er ikke etablert en drensspalte i

underkant av toalettskålen og det må fremvises dokumentasjon som viser at det er benyttet en godkjent løsning for lekkasjesikring, f eks en sealing-bag rundt sisternen. Det er ikke montert et overløp i fordelerskapet og lekkasjevannet fra anlegget vil ikke ledes ut på badet. Det er montert en siklemikk(hvit deksel) på badet, men varerøret er ikke koblet til fordelerskapet. Et overløp må etableres i fordelerskapet slik at lekkasjevannet ledes ut på badet, evt så kan det monteres en automatisk lekkasjestopper(waterguard) i fordelerskapet slik at vannet stenges av ved en lekkasje.
- Ventilasjon: Soverommet ved kjøkkenet og stuen har ikke friskluftsventiler og dette medfører at rommene ikke har en passiv
luftemulighet. Ventilen på kjøkkenet er kasset inn og har dermed en begrenset effekt, denne bør frigjøres slik at den kan trekke ut luft.

Takstmannens vurdering ved TG3:
TILLEGGSINFORMASJON FRA SELGER: I følge selger fikk disse punktene også tilstandsgrad 3 når de kjøpte boligen, men det har absolutt ikke vært noe problem for det. Det er eventuelt noe som er enkelt å gjøre noe med hvis man på et senere tidspunkt ønsker å pusse opp badet. Konferer med megler for mer informasjon.
- Bad: Overflate gulv: Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca 3 mm og er ikke iht kravet på
25 mm. Fallforholdet på gulvet er tilnærmet flatt og møter ikke kravene iht datidens eller dagens krav. Fallet på gulvet skal minimum være 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket for å møte kravene fra byggeåret. Det anbefales i tillegg at fallforholdet på gulvet er 1:100 utenfor dusjen slik at fallet er iht dagens krav. Flatt gulv utenfor dusjen aksepteres iht TEK-17, men da er det nødvendig å etablere en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved dørterskelen. Prisestimatet inkluderer kun etablering av et nytt fallforhold på gulvet, samt nye flis på gulvet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Det må etableres adkomst til sluket og dette kan enkelt gjøres ved å lage en åpning i kanten/sokkelen av dusjkabinettet. Dette er en mindre estetisk løsning da det dannes en kappflate i dusjkabinettet, men da er adkomsten til sluk tilstrekkelig.
Sluket og tilhørende membranen er ikke besiktiget og det er en risiko for at sluket og membranen er original. Dette medfører at badets tettesjikt har passert forventet levetid og en rehabilitering av badet må påregnes. Prisestimatet inkluderer kun arbeider med å etablere adkomst til sluket, ikke en yttytterligere rehabilitering av badet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
-Alle hvitevarer på kjøkken.
- Garderobeskap på soverom I og II.
- Benk i yttergang.

Dette medfølger ikke:
- Lampe i taket i gang.
- Skohyller og knaggrekke i gang.
- Lamper på alle soverom og over spisebord.
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Vegghengt TV og oppheng.
- Rosa skap på barnerom.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

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

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og i vindfanget.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
- 14 981 kWh fra januar til desember 2024.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 348,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, trappevask, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, ytre vedlikehold, driftskostnader for borettslaget, vaktmester, forretningsførsel mm.

Fordelt slik:
Avdrag felleslån: 1 218,-
Renter felleslån 2: 182,-
Felleskostnader: 5 736,-
Renter felleslån: 153,-
Avdrag felleslån 2: 59,-

Fra 01.01.2026 vil felleskostnadene være 7 554,- per måned. Opplysninger gitt i meglerbrev.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 915 582,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 662 329,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

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

Borettslaget

Om borettslaget

Badebakken borettslag har 82 andeler og er tilknyttet USBL.
Forretningsfører er USBL.
Lagets organisasjonsnummer er 943 792 755.
Laget ble stiftet i 1987 og ferdigstilt i 1988.
Borettslaget har egne nettsider med mye god informasjon:
https://www.badebakken.no

Styret informerer om følgende:
Ikke noe større renovasjonsprosjekter per nå. Det er satt opp budsjett for vedlikehold, se innkallingen for mer detaljer. Det vil være behov etter hvert å skifte ut vinduer og vinterhager, men det er ikke besluttet noe tidspunkt for dette.

Oppgradering av uteområde
- Oppgradering av uteområde og bygging av nye sykkelboder sør på eiendommen ble startet opp høsten 2024. Arkitekt har bistått styret med søknadspliktige arbeider. Entreprenøren startet opp arbeidene igjen etter påsken 2025.
- Rens av ventilasjonskanaler: Styret har bestilt rens av ventilasjonskanaler i hver leilighet. Arbeidet vil utføres i løpet av året. Det er viktig at alle beboere stiller opp når det er avtalt hjemmebesøk. Du finner
mer informasjon knyttet til ventilasjonen i borettslaget ved å foreta et søk på "ventilasjon" på hjemmesiden vår.

Informasjon fra styret august 2025:
- Er det planlagt noen økning av fellesgjeld eller felleskostnader? Nei, men vi justerer «hvert» år da det er høy inflasjon. Det må forventes at felleskostnadene øker noe mer enn inflasjon da det er behov for vedlikehold.
- Hva står på planen av vedlikehold og oppgraderinger? Ikke noe jeg kan gi deg med konkrete dato/år. Men, det er behov for å skifte vinduer og vinterhager i fremtiden.
- Dette er andel 26, noe spesielt vi skal informere om her? Nei
- Det stemmer at varmtvann er inkludert i felleskostnadene, men ikke TV eller internett? Det stemmer.
- Når ca. er sykkel boden ferdig? Vi håper den blir ferdig sent i høst, alternativt blir det mot vinteren. Vi har ikke fått oppstartsdato enda
- Ser det står i årsberetningen at det kanskje skal fikses noe på vinterhagene. Hva er tenkt å gjøres? Og veldig mange har jo åpnet opp mot vinterhagen (inkludert denne), men det er vel ikke noe som vil gjøres mot det? Vi har ingen planer per nå å kreve tilbakeføring av vegg mot vinterhage.

Branntilfelle M242 - oppfølging
Styret har fulgt utbedringene etter brannen i en leilighet i Maridalsveien 242 i februar 2024. Utbedringen har tatt lang tid og beboere flyttet ikke inn før i slutten av 2024.

2023:
Utskifting av dører til fellesarealer og i boder.
Forprosjekt sykkelparkering ute / uteområder.

2021:
Takvinduer skiftet ut.

2020:
Rørutskiftingsprosjekt ferdigstilt. Totalentreprenør: Trygg VVS. Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS.
Gjerde montert rundt garasjenedkjøring.
Balkonger M242 H0201-H0404 - 12 stk. Prosjekt i regi av beboere og borettslaget. Vedlikeholdsansvaret er overtatt av borettslaget.

2018:
Ladepunkter for el-bil i garasje. 20 stykker meldte interesse i første runde. Leverandør er smartly.no.

2017:
Privat markterrasseprosjekt for M242 H0102 og H0103. Vedlikeholdsansvaret er overtatt av borettslaget.

2014:
Gjennomgang og rensing av ventilasjonssystem

2005:
Balkonger M232, M234, M238 og M240. Stort sett 8 stk per blokk. Prosjekt i regi av borettslaget. Vedlikeholdsansvaret er overtatt av borettslaget.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Ja, det er forkjøpsrett.
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
2 - Medlem i Usbl

Usbls medlemmer har frist til tirsdag, 14.11.2025 kl 23:59 for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.
Kontakt forretningsfører USBL for mer informasjon eller for å melde forkjøp.
Forkjøpsrettsgebyret vil bli belastet kjøper uansett om forkjøpsretten blir benyttet eller ikke.
Frist: 14.11.2025

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 108 457,-pr. 01.11.2025

Borettslaget har per nå to felles lån:
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 93727004473, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2025: 2.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 03.08.2025: 4 864 491
Andel av saldo: 65 861
Første termin: 30.03.2020Første avdrag: 20.03.2020 (siste termin 30.12.2029)

Lånenummer: 16367731854, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 113
Saldo per 03.08.2025: 3 027 667
Andel av saldo: 40 992
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2053)

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 24 454,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr. -593 262,- for året 2024.

Vedtekter og husordensregler

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

16. Røyking i fellesarealer
Beboere skal utvise aktsomhet for andre beboere ved røyking i fellesarealer utendørs. Røyking på svalganger og i fellesarealer innendørs i borettslaget, som f.eks. garasje, fellesrom og oppganger, er ikke tillatt. Røyking på svalganger vil kunne medføre vesentlig ulempe for beboere ved at røyk siver inn på soveromsvinduer. Andelseiere som ønsker å røyke utendørs må sørge for at røykingen ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Se husordensreglene og vedtektene for mer informasjon.

Dyrehold

Hunde- og kattehold eller hold av andre husdyr er betinget av:
a) Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse av husdyr.
b) At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke tillates å løpe løs på borettslagets område.
c) At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.

d) At lufting av dyr skjer under kontroll slik at en unngår at dyreekskrementer spres utover plener, veier, sandkasser, blomsterbed etc.
e) At forskriftene om båndtvang etterkommes.
f) Den som ikke overholder pkt. 3a), b), c), d) og e) vil få en skriftlig henvisning om reglene fra styret, og ved eventuell gjentagelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93961724

Tomt

Adkomst

Adkomst til leiligheten fra indre gårdsrom. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Selger har bodd i borettslaget i 10 år og ønsker varmt å anbefale både borettslag og beliggenhet. Trekker frem noen punkter som selger har satt ekstra stor pris på:
- Nærhet til Bjølsenparken, Voldsløkka, Akerselva og Marka med turområder/treningsområder.
- Mange barnehager og lekeplasser for barna.
- Butikker, restauranter og kaféer rett i nærheten
- Svært gode kollektivforbindelser med 37 og 54 buss, samt kort vei til t-banen i Nydalen.
- Rolig nabolag, med en høy andel beboere som har bodd her lenge
- Hyggelige naboer/godt naboskap
- Godt drevet borettslag
- Fin bakgård som er tilrettelagt både med grillplass med kveldssol og flere ulike lekesoner for barna

MER OM NÆROMRÅDET

Bjølsen er et veletablert og hyggelig boligområde i bydel Sagene, midt mellom sentrum og Marka. I nord grenser Bjølsen til Nydalen, i sør til Sagene, i vest til Voldsløkka og i øst til Sandaker (med Akerselven imellom).

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

God offentlig kommunikasjon og forbindelse til sentrum i umiddelbar nærhet med blant annet T-bane og buss nr. 37 og 54. Buss nr. 37 tar deg til Nydalen og Helsfyr, mens buss nr. 54 tar deg til Brekkeskogen og lysløypene om vinteren. Buss nr. 51 fra Godals vei til Maridalen, ca. 5 minutter gange fra leiligheten. På Torshov kan du ta trikken eller buss nr. 30 til Bygdøy. T-bane fra Nydalen eller Storo stasjon. Med T-bane eller buss er man i Nordmarka og Sognsvann på kort tid. Nordmarka har kanskje Oslos beste forutsetninger for friluftsliv, sommer som vinter, med et fantastisk løypenett. Innen gåavstand er utdanningsinstitusjoner som Universitetet på Blindern, BI i Nydalen, Tannlegehøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg,

foruten områdene Nydalen, Sagene, Grünerløkka, St. Hanshaugen, Ullevål og Ullevaal Stadion.

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

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

Skoler og barnehager

I følge Oslo kommune sin hjemmeside sokner denne leiligheten til Bjølsen barneskole.

https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokken datert 7. april 1989.

Andre byggesaker:
- Sak 198704094. Maridalsveien 236, ventilasjonsanlegg. Det foreligger ferdigattest datert 21. april 1989.
- Sak 201001403. Maridalsveien 236 og 242, montering av 2 nye heiser i eksisterende sjakter. Det foreligger ferdigattest datert 14. juni 2010.
- Sak 201904080. Maridalsveien 236, installasjon av brannalarmanlegg. Det foreligger ferdigattest datert 9. april 2019.
- Sak 201916904. Maridalsveien 236. Søknaden omfatter utskifting av innvendige vannrør i Maridalsveien 236. Tiltaket omfatter utskifting av kun vannrørene til tappevann. Rørene føres ut fra teknisk rom i kjeller og opp vertikalt i hver oppgang. Eksisterende røropplegg vertikalt blendes og blir liggende. Gamle rør frem til vertikale opplegg fjernes. Nye traseer for rør etableres ved kjerneboring. Nye rørskap i baderomsvegg i hver leilighet. Tiltaket medfører ingen endringer i planløsningen. Membranarbeid er ikke en del av tiltaket. Det foreligger ferdigattest datert 15. juli 2020.

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no. Disse tegningene samsvarer i stor grad med omrisset av leiligheten, men en tidligere vinterhage/balkong har blitt innlemmet i leiligheten og soverommet ved stuen har blitt oppført i ettertid. Følgende tekst er hentet ut fra borettslagets hjemmeside vedrørende vinterhage: "Det er mange leiligheter som har vinterhager i borettslaget. Vinterhagene i borettslaget er prosjektert for å være et separat rom adskilt fra resten av oppholdsrommene i leilighetene, og er bygget som et ekstra rom adskilt med en vegg og dør. Vinterhagene er ikke prosjektert med en fullverdig isolert yttervegg, og vegger og dør til vinterhagen må ikke fjernes eller

endres slik at de ikke ivaretar sin funksjon. Styret er kjent med at enkelte beboere har fjernet veggen og døren til sin vinterhage, uten styrets tillatelse, og har således innlemmet vinterhagen som en del av leilighetens oppholdsrom. En slik endring av vinterhagen er ikke å anbefale og vil kunne resultere i dugg og fuktskader. Borettslaget dekker ikke kostnader for utbedringer med opphav i endring av vinterhagen og andelseiere må selv ta alle kostnader for utbedringer i egen leilighet. Etterisolering av tak eller vegger i vinterhagen er ikke å anbefale da det lett oppstår sopp bak vegg eller tak som er isolert noe som kan gi et skadelig inneklima." I denne leiligheten er tidligere vinterhage innlemmet som en del av stuen. Dette ble gjort før nåværende eiers eiertid, og mange andre har også gjort dette i borettslaget. Vinterhagen benyttes i dag som del av stuen. Grunnet innredning og dagens bruk av rommene er dette rommene medtatt som P-rom og bra-i i tilstandsrapporten. Walk-in-closet var tidligere en selvstendig bod.

Bruksendring fra tilleggsdel (dvs ikke oppholdsrom) til hoveddel (dvs oppholdsrom) er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 d) jf. SAK10 § 2-1 c). Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og er omfattet av følgende reguleringsplaner:

S-2731 datert 04.10.1984. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av kvartalet Bergensgata - Maridalsveien - Moldegata. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

S-632 datert 14.02.1956. Regulering av Maridalsvegen og tilstøtende gater i krysset med Grefsen-Bestumbanen m.v. samt Bergensgate fra Sarpsborggsgate til Maridalsvegen.

V121191N2 datert 12.11.1991. Høystandard bussholdeplass i Maridalsveien Dispensasjon fra gjeldende regulering.

Pågående saker i nærområdet:
Sak 202214935. Moldegata 10 - oppføring av leilighetsbygg. Søknaden omfatter oppføring av leilighetsbygg og opparbeidelse av vei i Moldegata, bydel Sagene. Det etableres 13 boenheter med private uteoppholdsarealer fordelt over fem etasjer. Bygningen får felles takterrasse og utearealer på bakken, samt innvendig sykkelparkering og avfallshåndtering på bakkeplan. Det ble gitt rammetillatelse 15. desember 2023. Siste dokument i saken er registrert 3. september 2024 i forbindelse med at det nå gjenstår å søke ferdigattest for bygningen samt opparbeide vei og fortau.

Sak 202552654. Maridalsveien 232 og 234 - oppføring av sykkelbod i Badebakken borettslag. Siste dokument i saken er datert 21. mai 2025 hvor Plan- og bygningsetaten etterspør ytterligere opplysninger i forbindelse med bla. rørledninger, grunnforhold og byggelinjer.

Andre forhold:

Eiendommen er kommunalt listeført som kulturminne (Gul liste).

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - 3500 per stk. kr. 7 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. - Pris kan variere noe kr. 6 000,-

Samlet skal selger betale kr. 125 110,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. november 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Maridalsveien 236

Maridalsveien 236

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 405 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	10 min 0.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 2.9 km

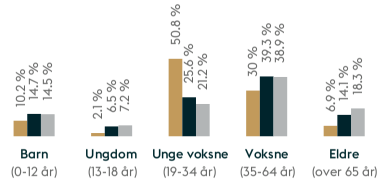
Offentlig transport

Badebakken Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Nydalen Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	13 min 1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.4 km

Barnehager

Montesorribhg. Solsikken Maris... 12 barn	3 min 0.2 km
Margarinfabrikken bhg Gamlebyg... 176 barn	4 min 0.3 km
Badebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Bakkehaugen	8 min
Fitnesspoint Nydalen	6 min
CrossFit Oslo	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Maridalsveien 236
0467 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 13/11/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:222, Bnr: 142
Hjemmelshaver:	Sindre Skogvang / Aurora Jenssen Hellevang
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	38
Byggeår:	1989
Tomt:	5104 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Aurora Jenssen Hellevang
Befaringsdato:	10.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener og stedlige vekster.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 5 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Vinduer med 2-lags glass. Taket er bygget opp som et valmtak og antatt tekket med takstein og sveisepapp. Fasaden er i hovedsak forblendet med teglstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med generelt normal slitasje med hensyn til alderen.
Badet har avvik vedrørende fallforholdet og manglende adkomst til sluk. Sluket ble ikke besiktiget og basert på tilgjengelig informasjon så legges det til grunn at membranen og sluket er original fra byggeåret.
Kjøkkeninnredningen ble montert opp i 2020 og har ingen særlige bemerkninger utover normal slitasje.
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2020 med nye stikk, brytere og lys. Dette ble utført på dugnad av en elektriker i følge tidligere eier og dette medfører at anlegget er udokumentert. Det anbefales at det utføres en utvidet el-kontroll.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,40 m.
Port-telefon.
Felles varmtvann.
Stoppekraner er montert i fordelerskapet i gangen.
Automatiske sikringer.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler var montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Heis.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshavere, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badet. Vegg-til-veggeteppe.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2008: Badet ble oppgradert med avrettet gulv og smøremembran lokalt i dusjen.
2020: Badet ble oppgradert med flis-på-flis og ny innredning.
2020: Oppgradert til rør-i-rør i deler av leiligheten i regi av borettslaget i forbindelse med et rørutskiftningsprosjekt. Stedvis synlige kobberrør.
2020: Kjøkkenet ble montert opp.
2020: Overflatene i leiligheten ble oppgradert.
2020: Vinterhagen ble integrerte i boligen. Veggene ble isolert med isopor i følge tidligere eier. Se kommentar under "Lovlighet".
2020: Det elektriske anlegget(stikk og lys) ble oppgradert. Merk kommentar under "Elektrisk anlegg".

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4. etasje	97	4	0	0	97	0
SUM BYGNING	97	4	0	0	97	0
SUM BRA	101					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
Stue, kjøkken, vindfang, bad, walk-in-closet og tre soverom.

BRA-e:
Bod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommen er definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Merk at deler av stuen(tilbygget/vinterhagen med vinduene) ikke er godkjent, men arealet er medtatt da det er målbart. Se kommentarer under
"Lovlighet" på slutten av rapporten for mer informasjon.

Utvendig bod: 3,6 kvm.
Platting foran bolig: Ca 10 kvm, avgrenset til enden av boden og veggen på motsatt side.
Området er ikke avgrenset mot svalgangen og dette medfører at arealet vurderes til å være et fellesareal og dermed ikke medtatt under TBA.

Hjemmelshaver opplyser at det medfølger en garasjeplass(nr 16) i et felles lukket garasjeanlegg. Lader for el-bil er montert.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: 27 mm.
- Hovedsov: 12 mm internt.
- Soverom: 20 mm internt.

Totalt avvik på tverrs av leiligheten ble målt til ca 18 mm.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.
TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt iht NS3600.
Utbedring av avviket kan utføres ved å avrette gulvet med avrettingsmasse.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og generell innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Sindre Skogvang / Aurora Jenssen Hellevang

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

13/11/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist tegn til sprekkdannelser eller unormale skader på overflatene på befaringsdatoen.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.
Det har blitt lagt flis-på-flis og bakenforliggende konstruksjon er eldre.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis ved sporadisk sjekk. Overflaten fremstår med normal slitasje.

Fallforholdet på gulvet er tilnærmet flatt og møter ikke kravene iht datidens eller dagens krav.
Fallet må utbedres og økes til minimum 1:50 i en omkrets på 80cm rundt sluket, samt at øvrig gulv må ha et fallforhold på 1:100 i retning av sluket.
Flatt gulv utenfor dusjen aksepteres iht TEK-17, men da er det nødvendig å etablere en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved dørterskelen.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca 3 mm og er ikke iht kravet på 25 mm.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluket er ikke tilgjengelig da dusjkabinettet er plassert over sluket og dusjkabinettet er fastmontert til veggen.
Dette medfører at kabinettet ikke kan flyttes for besiktelse eller regelmessig vask. For å få adkomst til sluket så må dusjkabinettet demonteres og skrus løs fra veggen.

Det anbefales å lage en åpning langs kanten av dusjkabinettet slik at det er mulig å komme til sluket. Randen av slukristen er synlig i ytterkanten av dusjkabinettet.

Tilstanden til sluket og membranen er ukjent. Basert på tilgjengelig informasjon så legges det til grunn at sluket er originalt fra 1989.

Det har ved et tidligere salg blitt laget et hull i veggen på soverommet bak dusjen.
Dette hullet ble gjenbrukt og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Aubo med laminerte benkeplater, malt og plateslått backsplash, samt slette skapfronter.
Ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Waterguard er montert.
Komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.
Hvis stikkontakten til platetoppen er fra før 2010 så er det ikke et krav om komfyrvakt, men hvis dette punktet ble oppgradert i 2020 så er det krav om komfyrvakt.

Merknader: Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Utkast til friluft eller et egnet anlegg er nødvendig for å få TG 1.
Det mangler en fuge mellom benkeplaten og høyskapene på begge sider. Det anbefales å legge en fuge her slik at vann ikke kan trekke ned mellom skapene.
Stikkontakten til waterguarden er løs og må festet til veggen.
Det er et mekanisk avtrekk i et veggskap innerst i hjørnet som er kasset inn. Anbefales at denne ventilen frigjøres slik at ventilasjonen i boligen forbedres.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt og bebodd.
Innvendige dører av nyere alder og med tilstrekkelig funksjon.

Merknader: Det opplyses i en tidligere salgsoppgave at veggene i vinterhagen/ytre del av stuen er isolert med isopor. Dette er svært brannfarlig og for at bruken skal være godkjent så må det være en type som har en tilstrekkelig brannklassifisering. Utskiftning til mineralull/steinull anbefales for å være på den sikre siden.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer med 2-lags glass fra 1987.
Vinduene går generelt fint mot karmen, men enkelte av vinduene subber ved bruk og særlig når vinduene åpnes sideveis. Justering av karm anbefales.

Inngangsdør fra byggeåret uten synlig brannklassifisering. Ved neste utskiftning av inngangsdøren så anbefales det å montere en dør med EI-30 brannklassifisering.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Området foran leiligheten er ikke avgrenset og er dermed å anse som et fellesareal og en naturlig del av svalgangen/adkomsten til de øvrige leilighetene.

Området er flislagt og fremstår jevnt over med normal slitasje. Rekkverket langs svalgangen ble målt til 113 cm høyt og er iht dagens krav.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør og synlig forkrommede kobberrør. Et fordelerskap er montert i tilstøtende vegg mot badet.
Det er ikke montert et overløp i fordelerskapet og lekkasjevannet fra anlegget vil ikke ledes ut på badet.
Det er montert en siklemikk(hvit deksel) på badet bak fordelerskapet hvor lekkasjevann fra fordelerskapet skal synliggjøres, men fordelerskapet har ikke et hull(overløp) i bunnen av skapet og det er ukjent om varerøret har blitt tilstrekkelig koblet til fordelerskapet. Det anbefales å innhente bilder/dokumentasjon fra utførende firma.

Kursene i fordelerskapet er merket og stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er ikke etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen og det må fremvises dokumentasjon som viser at det er benyttet en godkjent løsning for lekkasjesikring, f eks en sealing-bag rundt sisternen.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

Mekanisk avtrekk i boligen via en felles avtrekksvifte. Ventiler er montert på badet, i walk-in-closet og på kjøkkenet. Ventilen på kjøkkenet er kasset inn og har dermed en begrenset effekt, denne bør frigjøres slik at den kan trekke ut luft. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og en yttervegg som vender mot svalgangen, disse ventilene må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Soverommet ved kjøkkenet og stuen har ikke friskluftsventiler og dette medfører at rommene ikke har en passiv luftemulighet.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2020 med nye stikk, brytere og belysning. Arbeidene ble utført på dugnad av en elektriker i følge tidligere eier og dette medfører at anlegget er udokumentert.

Anlegget er udokumentert og arbeidene som ble utført i 2020 er gjort på dugnad. En utvidet el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

Automatiske sikringer fra 1989.
Kursbetegnelse foreligger og denne må oppdateres da det mangel en sikring i oversikten.

Merknader: Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten. Dagens bruk av leiligheten er noe endret i forhold til hva som originalt er godkjent planløsning.
Walk-in-closet var tidligere en selvstendig bod.
Soverommet ved kjøkkenet/stuen var opprinnelig en del av kjøkkenet. Tidligere lettvegg har blitt fjernet og flyttet.

Tidligere vinterhage/balkong har blitt innlemmet i leiligheten.
Følgende tekst er hentet ut fra borettslagets hjemmeside vedrørende vinterhagene:
"Det er mange leiligheter som har vinterhager i borettslaget. Vinterhagene i borettslaget er prosjektert for å være et separat rom adskilt fra resten av oppholdsrommene i leilighetene, og er bygget som et ekstra rom adskilt med en vegg og dør. Vinterhagene er ikke prosjektert med en fullverdig isolert yttervegg, og vegger og dør til vinterhagen må ikke fjernes eller endres slik at de ikke ivaretar sin funksjon. Styret er kjent med at enkelte beboere har fjernet veggen og døren til sin vinterhage, uten styrets tillatelse, og har således innlemmet vinterhagen som en del av leilighetens oppholdsrom. En slik endring av vinterhagen er ikke å anbefale og vil kunne resultere i dugg og fuktskader. Borettslaget dekker ikke kostnader for utbedringer med opphav i endring av vinterhagen og andelseiere må selv ta alle kostnader for utbedringer i egen leilighet. Etterisolering av tak eller vegger i vinterhagen er ikke å anbefale da det lett oppstår sopp bak vegg eller tak som er isolert noe som kan gi et skadelig inneklima."
I denne leiligheten er tidligere vinterhage innlemmet som en del av stuen. Dette ble gjort før nåværende eiers eiertid. Dagens bruk avviker dermed fra godkjente, byggemeldte tegninger.
En slik forandring kan svekke leilighetens branncelle og kan gjøre at en eventuell brann spres raskere mellom boenhetene enn hvis den originale ytterveggen hadde være komplett.
Hjemmelshaver opplyser at tidligere eier har montert isopor i veggene. Isopor er svært brennbart og må støpes eller pusses inn for å unngå at det tar fyr. Hvis det er benyttet en type isopor som er beregnet for bruk i yttervegger så er dette greit, men det må fremlegges dokumentasjon på dette. Merk at isopor er tett og kan forårsake kondensskade i ytterveggen hvis oppbygningen er mangelfull. Utskiftning til mineralull/steinull anbefales.

Ytterdøren ut til svalgangen er ikke montert med en tilstrekkelig brannklassifisering(EI-30). Det anbefales å oppgradere til en brannklassifisert ytterdør ved neste utskiftning for å sikre brannskillet til leiligheten.

Det har blitt oversendt fakturaer for utførte arbeider i regi av dagens eiere. Dokumentasjon fra tidligere eiere er ikke tilgjengelig og dette inkluderer blant annet kjøkken, bad og el-anlegget.

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene går generelt fint mot karmen, men enkelte av vinduene subber ved bruk og særlig når vinduene åpnes sideveis. Justering av karm anbefales.

Vinduene og inngangsdøren har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.
Ved ønske om videre bruk så må det påregnes vedlikehold av karmene og vinduene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er ikke etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen og det må fremvises dokumentasjon som viser at det er benyttet en godkjent løsning for lekkasjesikring, f eks en sealing-bag rundt sisternen.

Det er ikke montert et overløp i fordelerskapet og lekkasjevannet fra anlegget vil ikke ledes ut på badet.
Det er montert en siklemikk(hvit deksel) på badet, men vareråret er ikke koblet til fordelerskapet.
Et overløp må etableres i fordelerskapet slik at lekkasjevannet ledes ut på badet, evt så kan det monteres en automatisk lekkasjestopper(waterguard) i fordelerskapet slik at vannet stenges av ved en lekkasje.

6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Soverommet ved kjøkkenet og stuen har ikke friskluftsventiler og dette medfører at rommene ikke har en passiv luftemulighet.
Ventilen på kjøkkenet er kasset inn og har dermed en begrenset effekt, denne bør frigjøres slik at den kan trekke ut luft.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca 3 mm og er ikke iht kravet på 25 mm.
Fallforholdet på gulvet er tilnærmet flatt og møter ikke kravene iht datidens eller dagens krav.
Fallet på gulvet skal minimum være 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket for å møte kravene fra byggeåret.
Det anbefales i tillegg at fallforholdet på gulvet er 1:100 utenfor dusjen slik at fallet er iht dagens krav.
Flatt gulv utenfor dusjen aksepteres iht TEK-17, men da er det nødvendig å etablere en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved dørterskelen.

Prisestimatet inkluderer kun etablering av et nytt fallforhold på gulvet, samt nye flis på gulvet.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det må etableres adkomst til sluket og dette kan enkelt gjøres ved å lage en åpning i kanten/sokkelen av dusjkabinettet. Dette er en mindre estetisk løsning da det dannes en kappflate i dusjkabinettet, men da er adkomsten til sluk tilstrekkelig.

Sluket og tilhørende membranen er ikke besiktiget og det er en risiko for at sluket og membranen er original. Dette medfører at badets tettesjikt har passert forventet levetid og en rehabilitering av badet må påregnes.

Prisestimatet inkluderer kun arbeider med å etablere adkomst til sluket, ikke en ytterligere rehabilitering av badet.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hellevang, Aurora Jenssen	9578-5999-4-2074678	2025-11-09 21:41:08
Skogvang, Sindre	9578-5995-4-432237	2025-11-09 21:32:17

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
9. nov. 2025

Oppdragsnummer
29-0324/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 236, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Aurora Jenssen Hellevang, Sindre Skogvang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

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: 93961724
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om arbeid utført i 2020: Kragerø Bygg AS / Comfort Lambertseter Nye fliser (flis på flis), nye baderomsmøbler, dusjkabinett og etablering av vegghengt toalett. Hele badet ble modernisert. Nye stikk og spotter, gjort av faglært elektriker, men på dugnad. Tidligere salgsoppgave viser til arbeid i 2008: Lagt nye fliser, avrettet gulv med fall mot sluk, lagt ny smøremembran i dusjsone, samt oppgradering med innredningen

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om arbeid utført i 2020: Kragerø Bygg AS Isolert nedre del av vinterhagen når denne ble innlemmet i leiligheten. Det ble isolert med 5+10 cm isopor og bokset inn.

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier opplyser om arbeid utført i 2020: Faglært elektriker, på dugnad: Byttet samtlige stikk og lys i leiligheten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles installasjon gjort i regi av borettslaget

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: Tidligere eier opplyser om arbeid utført i 2020: Comfort Lambertseter Oktober 2020 # Lagt nye rør i rør til deler av bad og kjøkken. Koblet opp vasker/dusj/toalett/oppvaskmaskin/vaskemaskin

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent. Tidligere eier innlemmet vinterhage til stuen og innlemmet tidligere innvendig bod til "walk in closet". Dette er ikke byggemeldt, men borettslagets styret er varslet.

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?
Nei

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? Tilstandsrapport fra norsk takst 14.02.23.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0324/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Skogvang, Sindre	**2025-11-09**	**Hellevang, Aurora Jenssen**	**2025-11-09**

Identifikasjon

bankID Skogvang, Sindre

Identifikasjon

bankID Hellevang, Aurora Jenssen

Signicat

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

Boligopplysninger:

Badebakken Borettslag	**Vår ref.:**	901/38	**Fødselsdato eier:**	11.03.1987
Maridalsveien 236	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	29.07.1988
0467 OSLO	**Eiere:**	Sindre Skogvang, Aurora Hellevang		
Organisasjonsnr: 943 792 755	**Andelsnr:**	38		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 348**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 218
	Renter felleslån 2	182
	Felleskostnader	5 736
	Renter felleslån	153
	Avdrag felleslån 2	59

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

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 554**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 218
	Renter felleslån 2	182
	Felleskostnader	5 942
	Renter felleslån	153
	Avdrag felleslån 2	59

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	108 457	Gjeld siste årsoppg.:	119 671
Klient ajourf. lån:	7 627 836,94	Klient gj. s. årsoppg.:	8 416 542

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727004473, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.11.2025: 2.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 06.11.2025: 4 611 062
Andel av saldo: 65 563
Første termin: 30.03.2020Første avdrag: 20.03.2020 (siste termin 30.12.2029)

Lånenummer: 16367731854, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.11.2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 06.11.2025: 3 016 775
Andel av saldo: 42 894
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jim Thorsen

Adresse: Maridalsveien 236

Postnr/-sted: 0467 OSLO

Boligopplysninger:

Badebakken Borettslag	**Vår ref.:**	901/38	**Fødselsdato eier:**	11.03.1987
Maridalsveien 236	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	29.07.1988
0467 OSLO	**Eiere:**	Sindre Skogvang, Aurora Hellevang		
Organisasjonsnr: 943 792 755				

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 45473547

E-post: styret@badebakken.no

Webside: www.badebakken.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	119 671	Andre inntekter:	1 410
Annen formue:	24 454	Utgifter:	4 242		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	616 000
Andelsnr:	38	Partialobligasjonsnr:	38

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	93961724

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.07.1988	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˜				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

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

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

Vaktmester: Vaktmester Andersen AS.

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

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

Denne leiligheten hadde opprinnelig ikke garasje, men har kjøpt pr. 01.01.2010 fra andel 20.

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

Boligopplysninger:

Badebakken Borettslag	**Vår ref.:**	901/38	**Fødselsdato eier:**	11.03.1987
Maridalsveien 236	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	29.07.1988
0467 OSLO	**Eiere:**	Sindre Skogvang, Aurora Hellevang		

Organisasjonsnr: 943 792 755

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Vedtekter

for

Badebakken borettslag Org nr. 943 792 755

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

1INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

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

2ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Sammenslåing av andelsleiligheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Oppussing av våtrom

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

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

6PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

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

9GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2025

Badebakken Borettslag

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00
Fellesrom i Maridalsveien 242

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

usbl

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Fellesrom i Maridalsveien 242

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag: nye vedtekter/ordensregler om røyking på balkonger

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 297.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag: nye vedtekter/ordensregler om røyking på balkonger

Forslagsstiller: Anne-Mali Thyrum, H0102, M236.

Bakgrunn:

Røyking på svalgangene har blitt et økende problem i borettslaget. Flere beboere har uttrykt misnøye med at naboers røyking på svalgangene siver inn gjennom soveromsvinduene deres, som er vendt mot samme side som balkongene. Dette medfører betydelig ulempe og helseplager for de berørte beboerne. Svalgangene er et fellesareal, og samtlige soverom vender ut mot samme side. Barn har også en lovfestet rett til et røykfritt miljø, i henhold til tobakksloven §28.

Forslag:

For å ivareta alle beboeres trivsel og helse, foreslås det at borettslaget vedtar vedtekter eller ordensregler som forbyr røyking på svalgangene. Alternativt kan det vedtas regler som begrenser røyking til bestemte tider av døgnet, for eksempel at røyking ikke er tillatt på kveldstid og på natten.

Forslag til vedtak: **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar følgende vedtekter/ordensregler:

1. Røyking på svalgenene er forbudt.

2. Alternativt: Røyking på svalganger er forbudt på kveldstid (fra kl. 19:00 til kl. 06:00).

3. Beboere som ønsker å røyke, må gjøre dette på anviste røykesteder som er tilrettelagt av borettslaget.

Begrunnelse:

Røyking er til stor sjenanse for naboene, spesielt fordi soveromsvinduene er vendt ut mot samme side som svalgangene. Dette fører til at røyk siver inn i leilighetene og skaper ubehag og helseplager for de berørte beboerne, særlig barna. Ved å innføre et forbud mot røyking, eller begrense røyking til bestemte tider av døgnet, vil borettslaget kunne sikre et bedre bomiljø for alle.

Styrets innstilling: Styret er pliktig til å vurdere om røyking på borettslagets område kan medføre vesentlig ulempe for andre andelseiere. I saken oppgir forslagsstiller at det pågår røyking på svalgangen som medfører vesentlig ulempe og at barn er direkte påvirket. Svalgangene er definert som et fellesareal selv om beboere opplever til dels egen råderett over området utenfor egen leilighetsdør. Helsedirektoratet opplyser på sine nettsider at borettslag kan innføre ordensregler vedrørende røyking på fellesarealer der røyk lett kan ledes inn i andres boenheter. Videre er lovverket tydelig på at barn skal hensyntas spesielt, jmf. Lov om vern mot tobakksskader §28. Røyking på svalgangen vil kunne medføre at røyk siver inn på soverom. Alle soverom i M236 har vindu mot svalgangen og ventilasjonsanlegget vil trekke luft utenfra gjennom ventiler i soveromsvindu og inngangsparti. Soveromsvinduer blir også ofte benyttet til lufting og røyk vil av den grunn også trekke inn på soverommene.

Styret har vurdert forslaget og mener at beboere, og spesielt barn, blir utsatt for en urimelig sjenanse/ulempe ved røyking på svalgangene. Styret støtter forslaget og anbefaler endring til ordensregler med følgende punkt.

Forslag til vedtak:

Det etableres følgende nytt punkt i ordensreglene

16. Røyking i fellesarealer

Beboere skal utvise aktsomhet for andre beboere ved røyking i fellesarealer utendørs. Røyking på svalganger og i fellesarealer innendørs i borettslaget, som f.eks. garasje, fellesrom og oppganger, er ikke tillatt. Røyking på svalganger vil kunne medføre vesentlig ulempe for beboere ved at røyk siver inn på soveromsvinduer. Andelseiere som ønsker å røyke utendørs må sørge for at røykingen ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

Alternativt vedtak

Det etableres følgende nytt punkt i ordensreglene

16. Røyking i fellesarealer

Beboere skal utvise aktsomhet for andre beboere ved røyking i fellesarealer utendørs. Røyking i fellesarealer innendørs i borettslaget, som f.eks. garasje, fellesrom og oppganger, er ikke tillatt. Røyking på svalganger vil kunne medføre vesentlig ulempe for beboere ved at røyk siver inn på soveromsvinduer. Røyking på svalgang er ikke tillat mellom kl. 19:00 og 07:00 alle dager. Andelseiere som ønsker å røyke utendørs må sørge for at røykingen ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Rudolf Mevik og Hege Søgaard Moen er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Arnhild Torsteinsen og Magnar Setekleiv er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 849 729**	**3 020 075**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-593 262	-1 244 119
Tilbakeføring av avskrivning	71 772	71 772
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-24 895	2 000
B. Årets endring disponible midler	**-546 386**	**-1 170 346**
C. Disponible midler	**1 303 343**	**1 849 729**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 524 875	2 203 890
Kortsiktig gjeld	-221 531	-354 162
C. Disponible midler	**1 303 343**	**1 849 729**

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

Resultatregnskap 2024 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 570 335	5 233 480	5 510 250	6 088 234
Sum leieinntekt		**5 570 335**	**5 233 480**	**5 510 250**	**6 088 234**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	32 232	179 285	161 000	33 199
Sum annen inntekt		**32 232**	**179 285**	**161 000**	**33 199**
Sum inntekt		**5 602 567**	**5 412 765**	**5 671 250**	**6 121 433**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	27 777	26 677	27 777	27 777
Styrehonorar	3	197 000	189 200	197 000	297 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	71 772	71 772	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		432 751	605 322	750 000	550 000
Kostnad eiendom/lokale	5	718 782	416 717	586 000	618 300
Kommunale avgifter/renovasjon		998 508	843 701	988 000	1 146 919
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	32 274	11 442	35 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 364	7 826	25 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 789 255	3 577 823	3 021 000	3 280 000
Revisjonshonorar		9 268	8 851	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar		163 963	143 777	151 500	158 000
Andre honorar	9	126 472	81 539	103 000	105 000
Kontorkostnad		3 347	3 936	8 100	7 700
TV/bredbånd		73 633	37 453	48 000	58 500
Kontingent og gaver		24 600	24 600	25 000	24 600
Forsikring		299 985	444 479	387 000	396 288
Andre kostnader	10	22 977	9 745	20 000	20 000
Sum kostnad		**5 997 727**	**6 504 860**	**6 381 877**	**6 750 084**
Driftsresultat		**-395 160**	**-1 092 095**	**-710 627**	**-628 651**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		99 133	133 374	45 000	0
Rentekostnad		297 235	285 397	238 150	263 221
Netto finansposter		**198 102**	**152 024**	**193 150**	**263 221**
Årsresultat		**-593 262**	**-1 244 119**	**-903 777**	**-891 872**
Overført til/fra annen egenkapital		-593 262	-1 244 119	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-593 262**	**-1 244 119**	**0**	**0**

Balanse 2024 Badebakken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 619 994	4 619 994
Bygninger	4	79 317 900	79 317 900
Påkostninger	4	4 755 096	4 755 096
Andre driftsmidler	4	408 324	480 096
Sum anleggsmidler		**89 101 314**	**89 173 086**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 655	23 613
Kundefordringer		1 558	27
Andre kortsiktige fordringer		1 837	1 877
Forskuddsbetalte kostnader		150 207	146 802
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 364 619	2 031 572
Sum omløpsmidler		**1 524 875**	**2 203 890**
SUM EIENDELER		**90 626 188**	**91 376 976**

Balanse 2024 Badebakken Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		**8 200**	**8 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 156 785	41 750 047
Sum opptjent egenkapital		**41 156 785**	**41 750 047**
Sum egenkapital	**11**	**41 164 985**	**41 758 247**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	8 416 543	8 441 438
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		**49 239 672**	**49 264 567**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	7 574
Leverandørgjeld		165 784	304 114
Påløpne renter		1 807	1 955
Annen kortsiktig gjeld		53 940	40 519
Sum kortsiktig gjeld		**221 531**	**354 162**
Sum gjeld		**49 461 203**	**49 618 729**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 626 188**	**91 376 976**
Pantstillelser	13	49 239 672	49 264 567

Sted:_____ Dato:_____

Jim Thorsen Styreleder	Hege Søgaard Moen Styremedlem	Rudolf Mevik Styremedlem
Geir Sørensen Styremedlem	Tom Alexsander Bråthen Styremedlem	

Noter årsregnskap 2024 Badebakken Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 156 342	3 880 848
3609 Leie parkering	3 000	6 000
3617 Leietillegg balkonger vedlikehold	53 400	51 600
3618 Leietillegg strøm	53 058	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	287 530	261 375
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 017 005	1 033 657
Sum	**5 570 335**	**5 233 480**

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	32 232	179 285
Sum	**32 232**	**179 285**

Konto 3990 gjelder utleie av søppelanlegg.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	27 777	26 677
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	197 000	189 200
Sum	**224 777**	**215 877**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Grøntanlegg	Tomter	Boligeiendomme	Balkonger	Sykkelstativ	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	333 423	0	0	0	75 000	216 764
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 643	4 619 994	79 317 900	2 752 094	0	0
Årets avskrivninger :	18 596	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2006	1988	1988	2005	2012	2012
Antatt levetid i år :	20				5	5

	Avfallsanlegg	Infrastruktur ladeanlegg	Brannalarm anlegg	Nye balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	584 125	167 432	213 513	1 835 570
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	584 125	167 432	213 513	1 835 570
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	340 739	0	84 219	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	243 386	167 432	129 294	1 835 570
Årets avskrivninger :	38 942	0	14 234	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :	15		15	

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	116 736	138 813
6340 Heisalarm	8 373	23 668
6343 Serviceavtaler	0	1 622
6360 Annet renhold	78 719	17 938
6361 Fast renhold	156 274	163 544
6364 Matteleie	40 492	7 824
6391 Snømåking/strøing/feiing	118 577	15 657
6392 Containerleie/tømming	22 212	27 376
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	177 398	20 277
Sum	**718 782**	**416 717**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	32 274	11 442
Sum	**32 274**	**11 442**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	3 856
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 153	2 018
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 422	1 952
6552 Driftsmateriell	1 789	0
Sum	**5 364**	**7 826**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	333 823	148 814
6602 Vedlikehold VVS	109 425	164 672
6603 Vedlikehold elektro	636 356	65 102
6605 Vedlikehold fellesanlegg	23 655	0
6611 Vedlikehold heiser	78 490	337 634
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 276 880	63 371
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	25 713	20 677
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	14 072
6641 Malerarbeider	116 228	0
6644 Fasade/balkonger	6 375	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	160 984	41 836
6648 Vedlikehold dører og porter	21 327	2 721 648
Sum	**2 789 255**	**3 577 823**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 366	55 795
6730 Teknisk honorar	91 159	25 744
6750 Vakthold	9 947	0
Sum	**126 472**	**81 539**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler, Usbl nøkkel og godkjenning av bruksoverlating.
Konto 6730 gjelder i hovedsak utgifter for sykkel parkering prosjekt og reklamasjons av Obos prosjekt.

Noter årsregnskap 2024 Badebakken Borettslag

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	12 806	0
7719 Møter, div. styret	0	3 224
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	3 305
7770 Betalingskostnader	1 022	1 084
7773 Omkostninger innkreving	7 881	1 592
7790 Andre kostnader	1 375	540
7792 Øredifferanse	2	0
7795 Husleietap	-110	0
Sum	**22 977**	**9 745**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 200	0	8 200
Sum innskutt egenkapital	**8 200**	**0**	**8 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	41 750 047	-593 262	41 156 785
Sum opptjent egenkapital	**41 750 047**	**-593 262**	**41 156 785**
Sum egenkapital	**41 758 247**	**-593 262**	**41 164 985**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	
Lånenummer:	**16367731854**	**93727004473**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2019
Rentesats:	5.65 %	2.95 %
Betingelser:	flyttende renter	ann.
Beregnet innfridd:	30.09.2053	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 092 910	6 348 528
Avdrag i perioden:	42 983	981 912
Opptak i perioden:	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**3 049 927**	**5 366 616**
Saldo 5 år frem i tid:	2 803 380	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367731854	1	69 389	69 389
	1	62 277	62 277
	1	57 562	57 562
	1	44 078	44 078
	6	43 963	263 778
	11	43 779	481 569
	5	43 365	216 825
	3	42 004	126 012
	2	41 890	83 780
	4	41 707	166 828
	3	41 293	123 879
	1	38 059	38 059
	2	36 668	73 336
	3	36 423	109 269
	5	34 595	172 975
	1	34 467	34 467
	5	34 351	171 755
	1	32 530	32 530
	2	31 521	63 042
	7	30 458	213 206
	1	30 136	30 136
	1	29 448	29 448
	1	28 064	28 064
	1	27 682	27 682

Langsiktig gjeld

	1	26 427	26 427
	9	25 610	230 490
	3	24 355	73 065
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004473	1	122 096	122 096
	1	109 582	109 582
	1	101 285	101 285
	1	77 558	77 558
	6	77 356	464 136
	11	77 033	847 363
	5	76 306	381 530
	3	73 912	221 736
	2	73 710	147 420
	4	73 387	293 548
	3	72 660	217 980
	1	66 968	66 968
	2	64 519	129 038
	3	64 089	192 267
	5	60 873	304 365
	1	60 648	60 648
	5	60 442	302 210
	1	57 240	57 240
	2	55 464	110 928
	7	53 593	375 151
	1	53 029	53 029
	1	51 817	51 817
	1	49 382	49 382
	1	48 709	48 709
	1	46 503	46 503
	9	45 063	405 567
	3	42 856	128 568

Noter årsregnskap 2024 Badebakken Borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	8 416 543
Innskuddskapital	40 823 129
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**49 239 672**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**88 692 990**

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

901 Badebakken Borettslag Org. nr. 943792755

Resultat og balanse med noter for Badebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Badebakken Borettslag

Styreleder	Jim Thorsen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Rudolf Mevik (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Hege Søgaard Moen (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Tom Alexsander Bråthen (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Geir Sørensen (sign.)	28.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: D3MPI-IEV50-RD9PZ-C9I0B-GNHND-PDZ5A

KPMG

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D3MP1-IEV50-RD9PZ-C89DB-GNHND-PDZ5A

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-05-02 12:26:00 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: D3MP1-IEV50-RD9PZ-C89DB-GNHND-PDZ5A

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashværdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Badebakken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Badebakken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Badebakken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 943792755

Badebakken Borettslag består av 82 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Badebakken Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93961724. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Det ble gjennomført to egenkontroller av bygningsmassen av styrets egne medlemmer. Flere saker har blitt identifisert og utbedret av leverandører, og i enkelte tilfeller gjennom tiltak utført på dugnader. Blant annet er varmeovner i inngangspartier, hvor det parkeres barnevogner, byttet ut med ovner som har lav overflatevarme.

Lekeplasser har blitt sjekket en gang i måneden. Det har vært gjennomført regelmessig sjekk av utført service ble på heiser og garasjeport.

Styrets arbeid

Borettslagets styre har i 2024 avholdt 16 styremøter. Styret har jobbet med flere større saker, fulgt opp enkelthenvendelser fra beboere og utført faste oppgaver innenfor økonomi, HMS, vedlikehold og forsikringssaker. Under følger en kort orientering om noen av sakene som styret har jobbet med:

Dugnader

Det ble avholdt dugnad 26. oktober 2024 og 10. mai 2025. Styret ønsker å takke alle deltakerne som har bidratt til å holde borettslaget ryddig og pent inne og ute.

Økonomi

Styret har utført drift og vedlikehold i henhold til budsjett. Styret har justert nivået på felleskostnader på grunn av økte utgifter gjeldende fra 1. januar 2025.

Branntilfelle M242 - oppfølging

Styret har fulgt utbedringene etter brannen i en leilighet i Maridalsveien 242 i februar 2024. Utbedringen har tatt lang tid og beboere flyttet ikke inn før i slutten av 2024.

Oppgradering av uteområde

Oppgradering av uteområde og bygging av nye sykkelboder sør på eiendommen ble startet opp høsten 2024. Arkitekt har bistått styret med søknadspliktige arbeider. Entreprenøren startet opp arbeidene igjen etter påsken 2025.

Rens av ventilasjonskanaler

Styret har bestilt rens av ventilasjonskanaler i hver leilighet. Arbeidet vil utføres i løpet av året. Det er viktig at alle beboere stiller opp når det er avtalt hjemmebesøk. Du finner mer informasjon knyttet til ventilasjonen i borettslaget ved å foreta et søk på "ventilasjon" på hjemmesiden vår.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____
Eier av andel/seksjon: _____
I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)
Fullt navn: _____
E-postadresse: _____
Telefonnummer: _____
Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 27.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl



INNKALLING 2024

Badebakken Borettslag

Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00
Fellesrommet i Maridalsveien 242

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 197.000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av leder

Styreleder, Jim Thorsen er på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Geir Sørensen og Magnar Setekleiv er på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Disponible midler

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

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

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

Balanse 2023 Badebakken Borettslag

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

Balanse 2023 Badebakken Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Jim Thorsen
Styreleder

Hege Søgaard Moen
Styremedlem

Rudolf Mevik
Styremedlem

Geir Sørensen
Styremedlem

Magnar Setekleiv
Styremedlem

901 Badebakken Borettslag Org. nr 943792755

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Noter årsregnskap 2023 Badebakken Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

901 Badebakken Borettslag Org. nr. 943792755

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Noter årsregnskap 2023 Badebakken Borettslag

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

901 Badebakken Borettslag Org. nr. 943792755

Note 9 - Egenkapital

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Noter årsregnskap 2023 Badebakken Borettslag

Note 11 - Pantstillelser

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

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

901 Badebakken Borettslag Org. nr. 943792755

Resultat og balanse med noter for Badebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Badebakken Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: 331DF-5A65N-WMQPC-543GQ-ZCOIV-681ID

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 331DF-5A65N-XMQPC-543GQ-ZCOIV-681ID

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-12 18:39:49 UTC
bankID

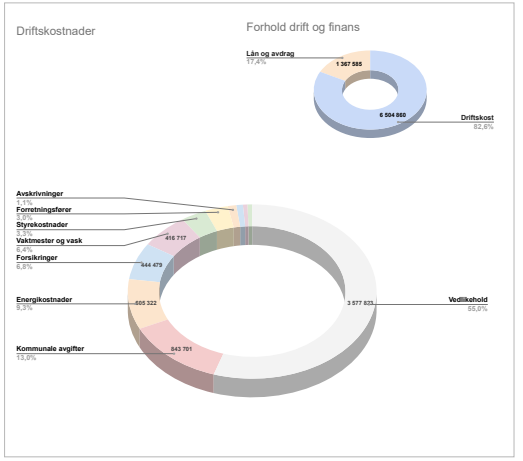
Penneo Dokumentnøkkel: 331DF-5A65N-XMQPC-543GQ-ZCOIV-681ID

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

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



Årsmelding 2023 - Badebakken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Badebakken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Badebakken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 943792755
Badebakken Borettslag består av 82 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

Dugnader

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

Økonomi

Styret har utført drift og vedlikehold i henhold til budsjett.

Utskifting av fellesdører

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

Uteområder og etablering av sykkelparkering

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

Branntilfelle

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Badebakken Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Fellesrommet i Maridalsveien 242

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Fellesrom i Maridalsveien 242 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Clara Timpe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 297.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag: nye vedtekter/ordensregler om røyking på balkonger

Forslagsstiller: Anne-Mali Thyrum, H0102, M236.

Bakgrunn:

Røyking på svalgangene har blitt et økende problem i borettslaget. Flere beboere har uttrykt misnøye med at naboers røyking på svalgangene siver inn gjennom soveromsvinduene deres, som er vendt mot samme side som balkongene. Dette medfører betydelig ulempe og helseplager for de berørte beboerne. Svalgangene er et fellesareal, og samtlige soverom vender ut mot samme side. Barn har også en lovfestet rett til et røykfritt miljø, i henhold til tobakksloven §28.

Forslag:

For å ivareta alle beboeres trivsel og helse, foreslås det at borettslaget vedtar vedtekter eller ordensregler som forbyr røyking på svalgangene. Alternativt kan det vedtas regler som begrenser røyking til bestemte tider av døgnet, for eksempel at røyking ikke er tillatt på kveldstid og på natten.

Vedtak:
Det etableres følgende nytt punkt i ordensreglene

16. Røyking i fellesarealer

Beboere skal utvise aktsomhet for andre beboere ved røyking i fellesarealer utendørs. Røyking på svalganger og i fellesarealer innendørs i borettslaget, som f.eks. garasje, fellesrom og oppganger, er ikke tillatt. Røyking på svalganger vil kunne medføre vesentlig ulempe for beboere ved at røyk siver inn på soveromsvinduer. Andelseiere som ønsker å røyke utendørs må sørge for at røykingen ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Rudolf Mevik og Hege Søgaard Moen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Rudolf Mevik for 2 år.

Valgt ble: Clara Timpe for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Arnhild Torsteinsen og Magnar Setekleiv er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Magnar Setekleiv for 1 år.

Valgt ble: Arnhild Torsteinsen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Hege Søgaard Moen og Siri Edelsteen.

Nytt styre består av:

Styreleder, Jim Thorsen (2024 - 2026)
Styremedlem, Geir Sørensen (2024 - 2026)
Styremedlem, Tom Alexsander Bråthen (2024 - 2026)
Styremedlem, Rudolf Mevik (2025 - 2027)
Styremedlem, Clara Timpe (2025 - 2027)
Varamedlem, Magnar Setekleiv (2025 - 2026)
Varamedlem, Arnhild Torsteinsen (2025 - 2026)

Protokoll for Badebakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Clara Timpe (sign.)	28.05.2025

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

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

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: ~~20~~ 21
Antall fremlagte fullmakter:
Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling ✓

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste ✓

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023 ✓

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering. ✓

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 197.000 ,- ble godkjent ✓

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder, Jim Thorsen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Jim Thorsen for 2 år.

Jim

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Geir Sørensen og Magnar Setekleiv er på valg.

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

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

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

~~Roger~~
Magnar
Arnhild

Møteleder

Protokollvitne

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

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

Meldingen må inneholde

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

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

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

GEBYRER TIL USBL

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

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

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

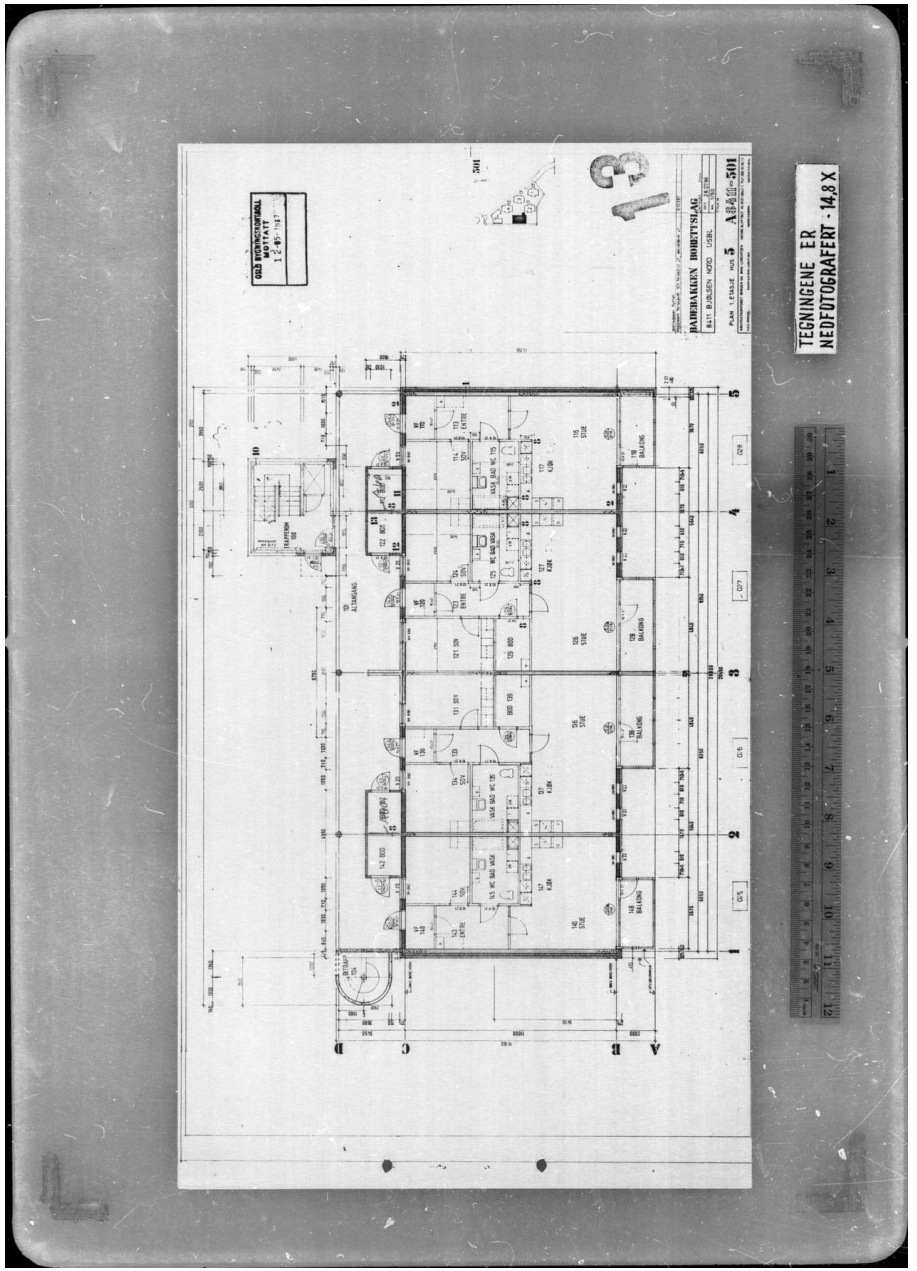
Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19[30] • 68 30 40
Oslo 6

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mat. nr.) (Adresse)	Hus 5 Kvartalet Bergensgate,	Journalnr.	85/4344
Arbeidets og bygningens art	Moldegate, Maridalsveien Boligblokk	Innlevert	16.9.85
Byggherre	Ungdommens Selvbyggerlag BBL, Storgaten 49, 0182 Oslo 1.		
Anmelder	Borgen og Bing Lorentzen, Nedre Slottsgate 10, 0157 Oslo 1.		

SAD/RJ

Oslo, den 14. april 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. ~~1-2-3-4-5-6-7-8-~~9-10-11- approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vedlagte gjenpart av byplankontorets uttalelse datert 15.11.85. Under henvisning hertil godkjennes byggemeldingen.

Se vår påtegning av 6.3.86 på kartet.

Det vises til veivesenets brev til Dem av 22.11.85. Kopi vedlegges. Under henvisning hertil må eksisterende ledninger legges om før byggetillatelse kan gis. Videre må den offentlige gangveiens tilknytning til det offentlige veinett, syd og nord for området være opparbeidet.

De betingelser som er stillet av brannvesenet og helserådet i ekspedisjon av 9.1. og 24.1.86 må følges, kfr. vedlagte gjenparter. Under henvisning til helserådets uttalelse må nærmere redegjørelse for støyisolering av fasadene være godkjent.

Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger samt ventilasjonsanmeldelse må innsendes.

Det forutsettes at kravene i byggeforskriftenes kap. 23:2. angående tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er i vøretatt.

I følge byggeforskriftenes kap. 41:52 skal hver leilighet ha 5 m2 bod for oppbevaring av sportsutstyr m.v. I tillegg sier bygningslovens § 76 at hver leilighet skal ha nødvendig rom for oppbevaring av klær og mat. Det må derfor redegjøres nærmere for dette.

Når det gjelder garasjering/parkering forutsettes at trafikksjefens godkjennelse innhentes. Saken er d.d. oversendt denne etat.

Utomhusplanen for området er godkjent av park- og idrettsvesenet 4.12.85.

Da det bygges over eiendomsgrenser må sammenføyning av eiendommene innenfor utbyggingsområdet være ordnet.
Dessuten må grensearrondering mot Bergens gate 45 være ordnet.

Fortsettes

B 17 A RA

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Moldegt., Maridalsveien. Hus 5, Kvartalet, Bergensgate, Moldegate-	85/4344	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-

X) L. Nærmere redegjørelse for boder være innsendt og godkjent.

X) M. Trafikksjefens godkjennelse foreligge.

X) N. Rivemelding være innsendt og godkjent.

X) O. Grensearrondering mot Bergensgt. 45 være ordnet.

X) P. Nærmere redegjørelse for støyisolering av fasadene være innsendt og godkjent.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- X A. ansvarshavende være godkjent.
- X B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- ☐ B. Samtykke etter Eiendomsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg-, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- X E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- X F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- X G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- X H. Sammenføyning av eiendommene være ordnet.
- X I. Vann- og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde foreligge.
- X J. Offentlige vann- og avløpsledninger være omlagt.
- X K. Offentlig gangvei syd og nord for området være bygget.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noem tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve.
Overarkitekt

Sven Sønsteby.

Kontortimer med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Borgen og Bing Lorentzen
Nedre Slotts gate 10
0157 Oslo 1

Vår ref. SAS/BH Jnr. 85/4344

HUS 5, KVARTALET BERGENSGATE, MOLDEGATE, MARIDALSVEIEN.
BOLIGBLOKK MED BOD.
BYGGHERRE: UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG BBL.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 12-13-14-15-16-17-18-19-20 21-22-23 og kart med vår påtegning av 7.9.87 samt brev av 21.5.87 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 samt kart med vår påtegning av 6.3.86 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 9. september 1987.

Sven Sandberg
Overarkitekt

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

Oslo, den 7.april 1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Kv. Bergensgt., Moldegt., Maridalsvn. Hus 5
Journalnr.: 85/4344
Arbeidets art: Nybygg.
Avsluttende synsforretning: 21.3.89.
Bygningens art: Boligblokk.
Byggherre: BBl Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, 0182 OSLO 1.
Byggemelder: Borgen og Bing Lorentzen, Nedre Slottsgt. 10, 0157 OSLO 1.
Ansvarshavende: Per Gjervig, c/o Kr. Stensrud & Søn A/S, P.b. 2915 - Tøyen, 0608 OSLO 6.

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

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

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

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

23 24 00 00

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

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

Oppdragsnummer: 29-0324/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Maridalsveien 236 0467 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 142 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