DUNKERS GATE 4 A

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Dunkers gate 4 A, 0357 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 44
Aksjenummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 19.03.2024 **Rapportdato:** 10.04.2024 **Oppdragsnr.:** 20409-24069 **Referansenummer:** GC1852

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk teglsteinsbygård for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader med synlig forblendet teglstein. Saltaks konstruksjon tekket med stålplater. Bygningen er oppført over 7 etasjer med kjeller i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og boligselskapets regnskap.

–

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
2021 - Overflateoppussing med blant annet nye gulv, flytting av kjøkken og oppussing av bad.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

INNVENDIG Gå til side

Gjennomgående en-stavs parkettgulv i leiligheten.
Fliser på gulv og vegger på tidligere wc.
Malte slette vegg- og takflater.
Innfelte downlights i entré og på det ene soverommet. Spottekasser på hovedsoverom, stue og kjøkken.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,62 m.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantskap og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2021. Selger innehar kontrollskjema på membran, og sjekkliste og samsvarserklæring fra rørlegger på utførte arbeider. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og trehåndtak. Lys laminat benkeplate med sort kompositt vask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer fra Ikea/Whirlpool som kjøl/frys, stekeovn med dampfunksjon og micro i høyskap samt oppvaskmaskin. Induksjonsplatetopp fra Thermex med integrert kullfilter samt vinkjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Fordelerstokk med stoppekraner er plassert i taket på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegger.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap og på vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin i tidligere toalettrom.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A hovedsikring og 4 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

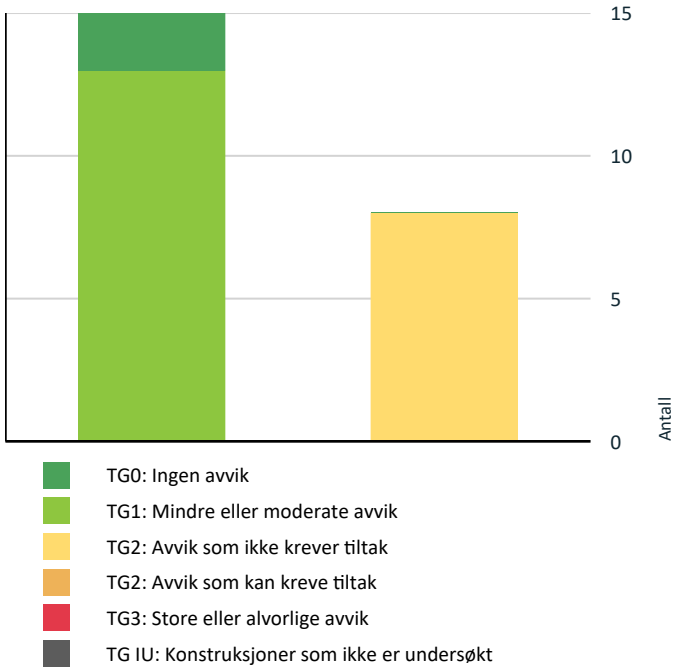
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Toalett er flyttet fra wc til bad og wc er innredet med opplegg for vaskemaskin.

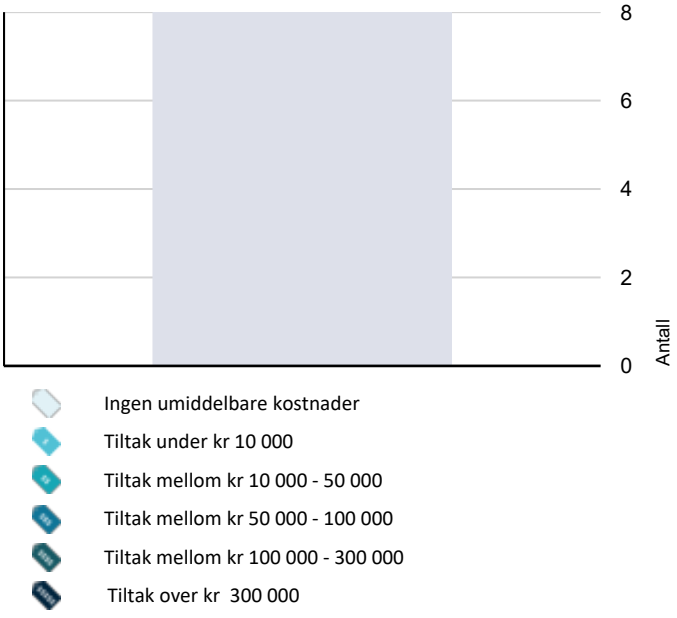
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig produsert i 1996.
Vindu på det minste soverommet er fra 1984.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettepakninger har blitt harde og mistet noe av tetteegenskapene.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Finért inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

Malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1996.
Dørene er både inn- og utadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av dører på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i betong og stål.
Gulvdekket er belagt med skifer.

–

Rekkverkhøyder er målt til ca 0,90/0,94 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på min 1,20 m som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gjennomgående en-stavs parkettgulv i leiligheten.
Fliser på gulv og vegger på tidligere wc.
Malte slette vegg- og takflater.
Innfelte downlights i entré og på det ene soverommet. Spottekasser på hovedsoverom, stue og kjøkken.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,62 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt betong med tilfarer gulv.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 7-8 mm i stue og kjøkken, ca 10 mm i entré og ca 14 mm på hovedsoverom. Det minste soverommet har skjevhet under 5 mm.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipeløp med gruepeis i stuen.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entré.
Garderobeskap på soverom.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantskap og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2021. Selger innehar kontrollskjema på membran, og sjekkliste og samsvarserklæring fra rørlegger på utførte arbeider. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Lyse 60x60cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Lyse 60x60cm fliser på gulvet.
Nedsenket dusjnisje.

–

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

–

Fallet i dusjnisje er noe svakt, med funksjonskrav er ivaretatt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Svingbar dusjvegg og termostastyrt dusjbatteri i sort med både hånd- og regnfallsdusj.
Servantinnredning med heltre plater og utenpåliggende vask med ett-greps armatur i sort.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen, uten å påvise unormale forhold. Stikktakning er foretatt på bakplate.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og trehåndtak. Lys laminat benkeplate med sort kompositt vask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer fra Ikea/Whirlpool som kjøl/frys, stekeovn med dampfunksjon og micro i høyskap samt oppvaskmaskin. Induksjonsplatetopp fra Thermex med integrert kullfilter samt vinkjøleskap.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget. Avkast fra avtrekket er avsluttet inne i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger. Avkastet bør føres ut av skapet slik av viften fungerer som tiltenkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten.
Fordelerstokk med stoppekraner er plassert i taket på badet.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap og på vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin i tidligere toalettrom.

Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A hovedsikring og 4 fordelingskurser.

Grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer på deler eller hele det elektriske anlegget samt ingen kontrollrapport for leiligheten settes tilstandsgrad til 2.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   September 2021
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, Elektroentreprenøren Tom & Wiggo
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

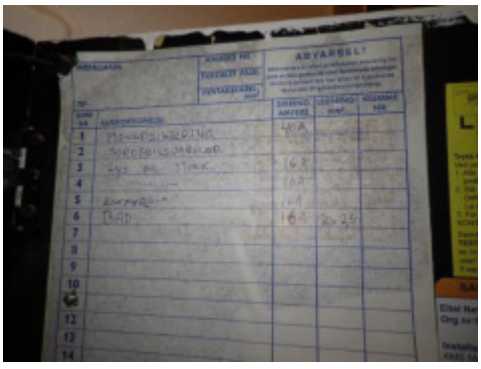
Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. Etasje	68			68	6		68
Kjellerboder		3		3			3
SUM	**68**	**3**			**6**		**71**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Bad , Entré , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjellerboder		Bod , Bod 2	

Kommentar

Utgang til nordøst-vendt balkong på ca 2,7 m2 fra soverommet og utgang til sydvest balkong på ca 2,5 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis 1,4 m2 og 1,7 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.
Arealet er målt til ca 67,6 m2 og dermed rundet opp til 68 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Toalett er flyttet fra wc til bad og wc er innredet med opplegg for vaskemaskin.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2024	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Jørgen Guldbrandsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	44		0	1576.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dunkers gate 4 A

Hjemmelshaver
Balkeby AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Balkeby AS	920157009		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Jørgen Guldbrandsen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
10	65 025	*31.12.2023*	186 000	*01.03.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av boligselskapet Balkeby AS i bydel Frogner.
Gjennomgående 3-roms leilighet med åpen stue-kjøkken løsning og 2 balkonger beliggende i byggets 5. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet på Majorstuen. Her har man alt i umiddelbar nærhet som butikker, caféer, treningsenter etc. Gangavstand til bytrikken i Bogstadveien og T-banen på Majorstuen. Kort vei til grøntområder som Stensparken og Frognerparken samt idrettsanlegg på blant annet Bislett og ved Frogner stadion.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 1 576,4 m2 med asfaltert adkomst.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5030,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet fyring, varmtvann, renter og avdrag fellesgjeld, kabel-TV, internett, kommunale avgifter, renovasjon, vaktmestertjenester, drift av aksjelaget m.m.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

–

Se www.balkeby.no for ytterligere informasjon om aksjelaget.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82672696			

Kommentar
Boligselskapets forsikring.
Aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2024	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2024	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått	0	Nei
Kontrollskjema membran	19.03.2024	Kontrollskjema membran	Gjennomgått	0	Nei
Trykkprøving og sjekkliste rørlegger	19.03.2024	Trykkprøving og sjekkliste rørlegger	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	27.03.2024	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	19.03.2024	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått	0	Nei
Salgsprospekt	19.03.2024	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

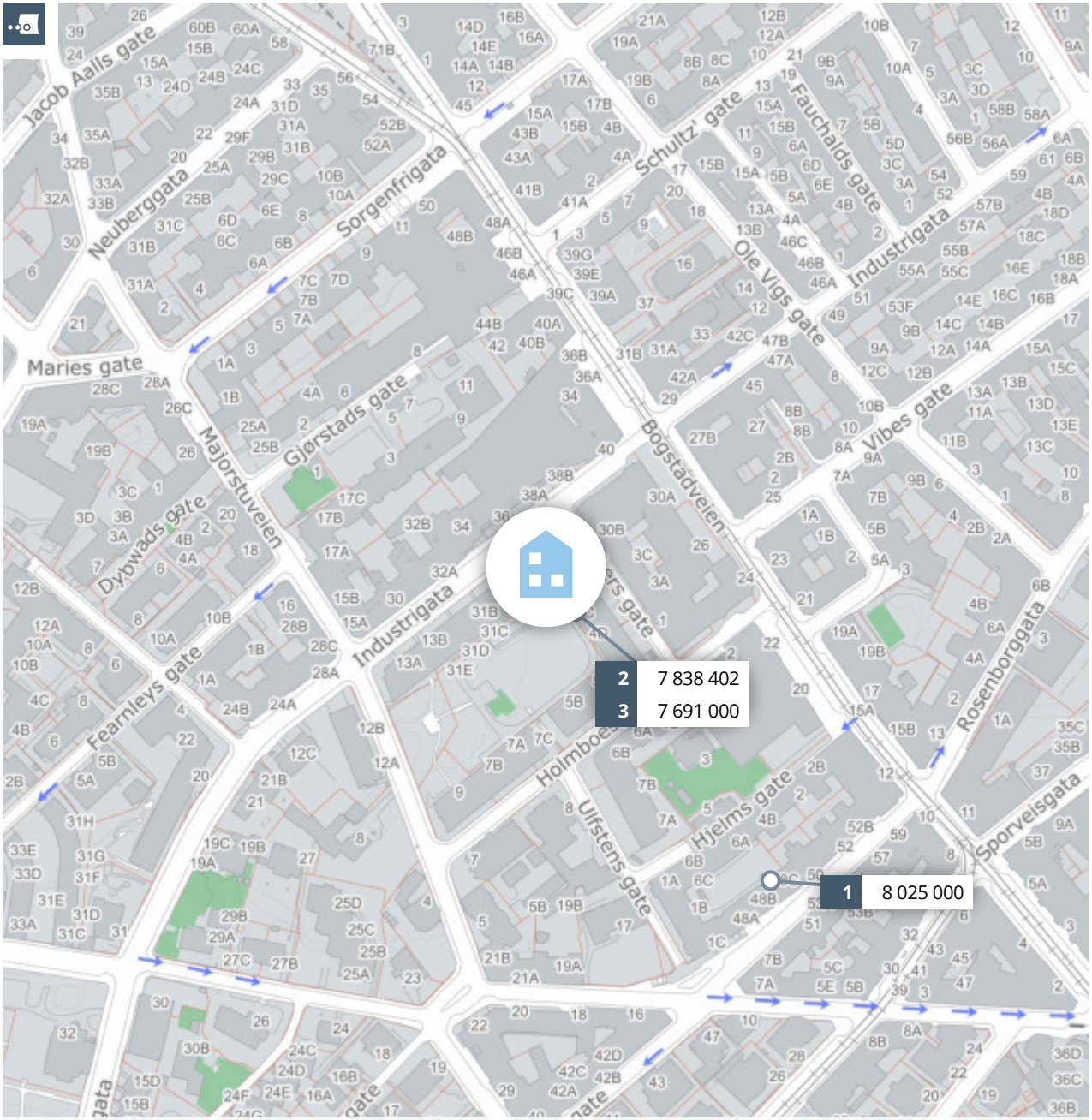
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GC1852

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon



Meglers verdivurdering

DUNKERS GATE 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 12.04.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marte Førde .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dunkers gate 4 A, 0357 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 214 BNR 44 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 3

Verdivurdert til

7 800 000

187 034	7 987 034	117 456
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	68 m²
BRA	- m²
Byggeår	1938

Fellesutgifter	5 030
Formue	65 025
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Eilert Sundts gate 48 C 72 m² 1935 4. etg 2 sov	05.03.2024	6 980 000	**7 980 000**	45 000	8 025 000	**111 458**
2 Dunkers gate 4 C 77 m² 1938 3. etg 2 sov	25.04.2023	6 090 000	**7 610 000**	228 402	7 838 402	**101 797**
3 Dunkers gate 4 C 78 m² 1938 1. etg 3 sov	03.04.2024	7 490 000	**7 490 000**	201 000	7 691 000	**98 603**

En særdeles lekker og moderne 3-roms aksjeleilighet med rik oppussings- og vedlikeholdshistorikk. Leiligheten har en god planløsning og bærer et helhetlig preg av gjennomtenkte, moderne stilvalg, praktiske løsninger og gjennomført arbeid. Leiligheten skilter med blant annet lekkert kjøkken i åpen løsning med stue, gjennomgående bruk av delikat 1-stavs parkett, koselig peis for lun og effektiv oppvarming, to balkonger og smartløsning for oppvaskmaskin og tørketrommel. Her bor du fantastisk til, med umiddelbar nærhet til "alt" hovedstaden har å by på.

Kvaliteter:
•Omfattende oppussing gjort etter 2021
•Flott peis i stue
•Separat løsning i gang for vaskemaskin og tørketrommel
•Tidsriktige farger og materialvalg
•To balkonger
•Heisadkomst
•Veldrevet aksjelag
•V.vann og fyring ink

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

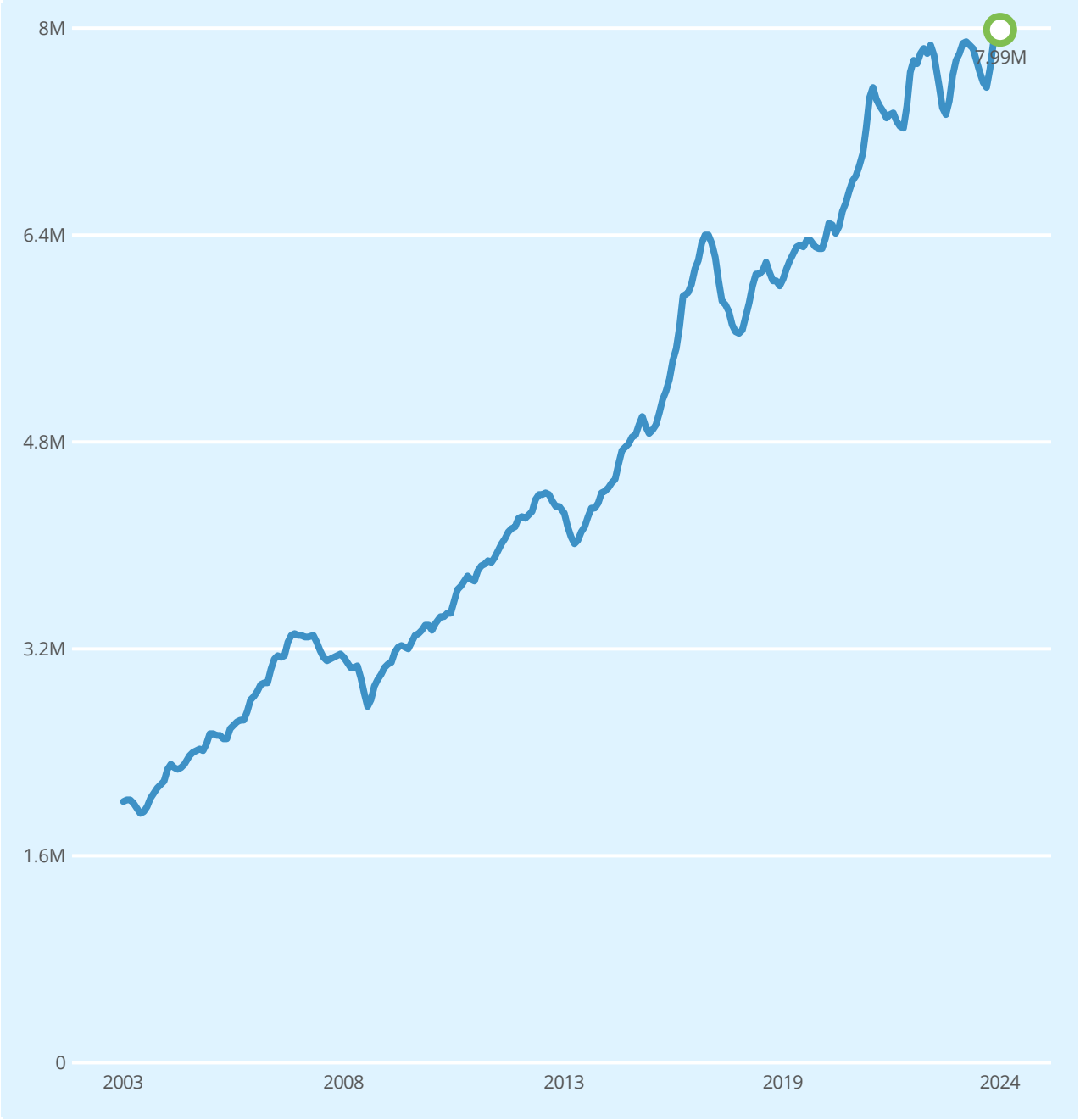
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Aksept Eiendomsmegling AS 12.04.2024

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

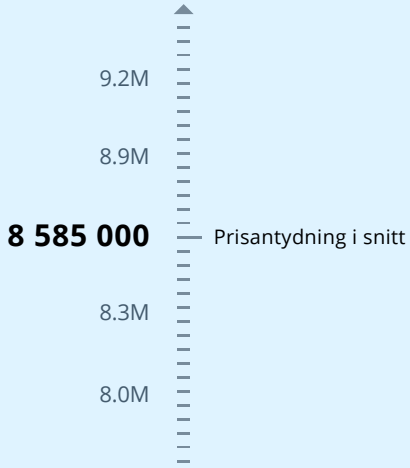
1 Blokk

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 3 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

188
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

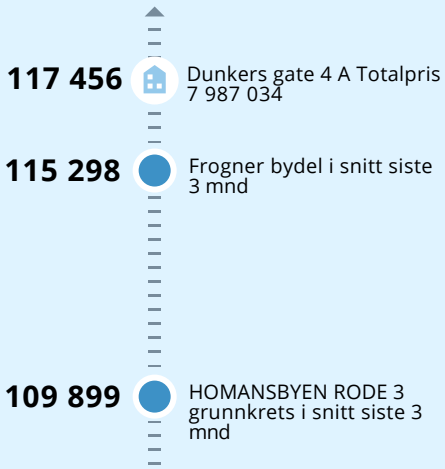


Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	92240111

Adresse	Dunkers gate 4 A		
Postnummer	0357	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år3mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Jørgen	**Selger1etternavn**	Gulbrandsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: LS rørlegger Ladislav Stejskal

Redegjør for hva som er gjort og når: Totalrenovert badet, lagt opp nye rør da vi flyttet kjøkken.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny membran ble lagt når nytt bad ble pusset opp. Dokumentasjon kan fremvises.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Oppussingen ble meldt ifra til styret i sameiet.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.03.2024

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.03.2024

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.03.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Gulbrandsen, Jørgen

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.03.2024

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept v/Daniel Svendsen
Ullevålsveien 14, 0171 OSLO
E-post: WM120_3005667@usermail.webmegler.no

7679058 11/507 11.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.03.2024.

Selskapsnr: 11 Balkeby As,
Organisasjonsnr: 920.157.009 ,
Aksjonær: Jørgen Gulbrandsen
Leieobjektnr: 507
Aksjeboenhetsnr: 00010
Adresse: Dunkers Gate 4a, 0357 OSLO
Hjemmeside: http://www.balkeby.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82672696.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Nøkkelbestilling utføres av styret selv.
- Bak husordensreglene ligger eget informasjonsskriv fra styret som kjøper må sette seg inn i.
- Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert
- IN-ordning gjelder kun for lån; 2OB928- lånenr. 9820.73.66412.
- Mulighet for innbetaling på In-ordningen 30.10 og 30.4. (innbetaling må være registrert hos oss 10 dager før).
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Styret ønsker oppgitt kjøpers e-mail adr.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

- Felleskostnadene for 2024 holdes uendret, men innkreving til "vindu2" økes med 2,4% og "IKT" økes til kr 460,- pr bolig pr mnd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (11.03.24)
* OBOS01-98207771546	A	1.087.367,-	9 år 11 md.	12		Flyt	5,99%
* OBOS02-98207834955	A	754.706,-	10 år 8 md.	12		Flyt	5,99%
* OBOS03-98207957690	A	8.575.732,-	27 år 3 md.	12		Flyt	5,99%
* 2OB928-98207366412	A	19.454.757,-	18 år 2 md.	12		Flyt	5,99%
* 4OB928-98207372943	A	1.044.079,-	5 år 10 md.	12		Flyt	5,99%
* 4OB940-98207362018	A	256.338,-	2 år 4 md.	12		Flyt	5,99%
* 5OB940-98207363928	A	697.398,-	5 år 6 md.	12		Flyt	5,99%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.030,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.642,-
IKT-kostnad	460,-
Kapitalkost. lån 1 2OB928	928,-

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	491,-	9.689,-	65.025,-	187.034,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207771546	5.457,-	61,-
* OBOS02-98207834955	3.789,-	41,-
* OBOS03-98207957690	42.986,-	267,-
* 2OB928-98207366412	124.376,-	938,-
* 4OB928-98207372943	5.295,-	91,-
* 5OB940-98207363928	3.531,-	64,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 186.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf.22 99 18 77 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

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

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

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler om salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

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

I tillegg påløper:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

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

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

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

XHUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
AS BALKEBY

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

1. ANSVARSFORHOLD

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

2. FRAMLEIE

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

3. VEIER OG GRØNTANLEGG

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

4. TRAPPER

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

5. VASKERIER

Disse benyttes ifølge reservasjon alle virkedager etter regler som gjelder i det aktuelle vaskeri. Det må på forhånd henges opp lås med leilighetens nummer på nøkkeltavlen for ønsket vaskedag. Bare en, nummerert og godkjent lås kan benyttes pr. leilighet. Låsen skal først fjernes når vaskingen er avsluttet. Vaskeriene skal ikke brukes mellom kl.22.00 og kl. 07.00 på virkedager. På lørdager kan vaskemaskinene brukes fritt til småvask inntil kl.17.00. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på søn- og helligdager og på offentlige høytidsdager.
Instruks for bruk av vaskemaskiner, tørketromler, ruller og sentrifuger må følges.

Vaskemaskinen skal tømmes for alt tøy når vaskeprogrammet er fullført. Det skal aldri ligge tøy i maskinen over natten. Lo fra tørketrommel må fjernes etter bruk på grunn av brannfare.
Ingen kran må stå åpen når man forlater vaskeriet, selv for kortere tid. Vaskemaskinene og gulvet i vaskeriet skal rengjøres etter bruk. Vinduene lukkes og rommene låses når man forlater dem.

6. VINDUER OG DØRER

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

7. KJELLER

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

8. SØPPEL

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

9. VANN- OG SENTRALOPPVARMING

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

10. HUSDYRHOLD

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

11. UTVENDIGE INSTALLASJONER

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

12. BALKONGER OG TERRASSER

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

13. LUFTING

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

14. BAD, VANNKLOSETT, KRANER, VANNLEDNINGER

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

15. HÅNDVERKSARBEIDER OG INN / UTFLYTTING

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

16. VEGGEDYR, KAKERLAKKER, SKJEGGKRE O L

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

17. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. på hverdager og til kl. 08.00 på lør-, søn- og helligdager. Bruk av egen vaskemaskin og tørketrommel skal ikke benyttes når det skal være ro. La

ikke høyttalere eller musikk lyde sterkere enn nødvendig. Vis hensyn ved selskapelighet. Vær varsom med å åpne vinduer ved høy lyd i leiligheten.
Høy musikk og musikkøvelser er ikke tillatt på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. På hverdager er dette ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 08.00

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Daniel Svendsen
DUNKERS GATE 4A

Dato: 11.03.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86486643
7679046

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 44

Vi viser til bestilling av 20240311 for DUNKERS GATE 4A.

GNR. 214 BNR. 44

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.03.1937.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1577 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

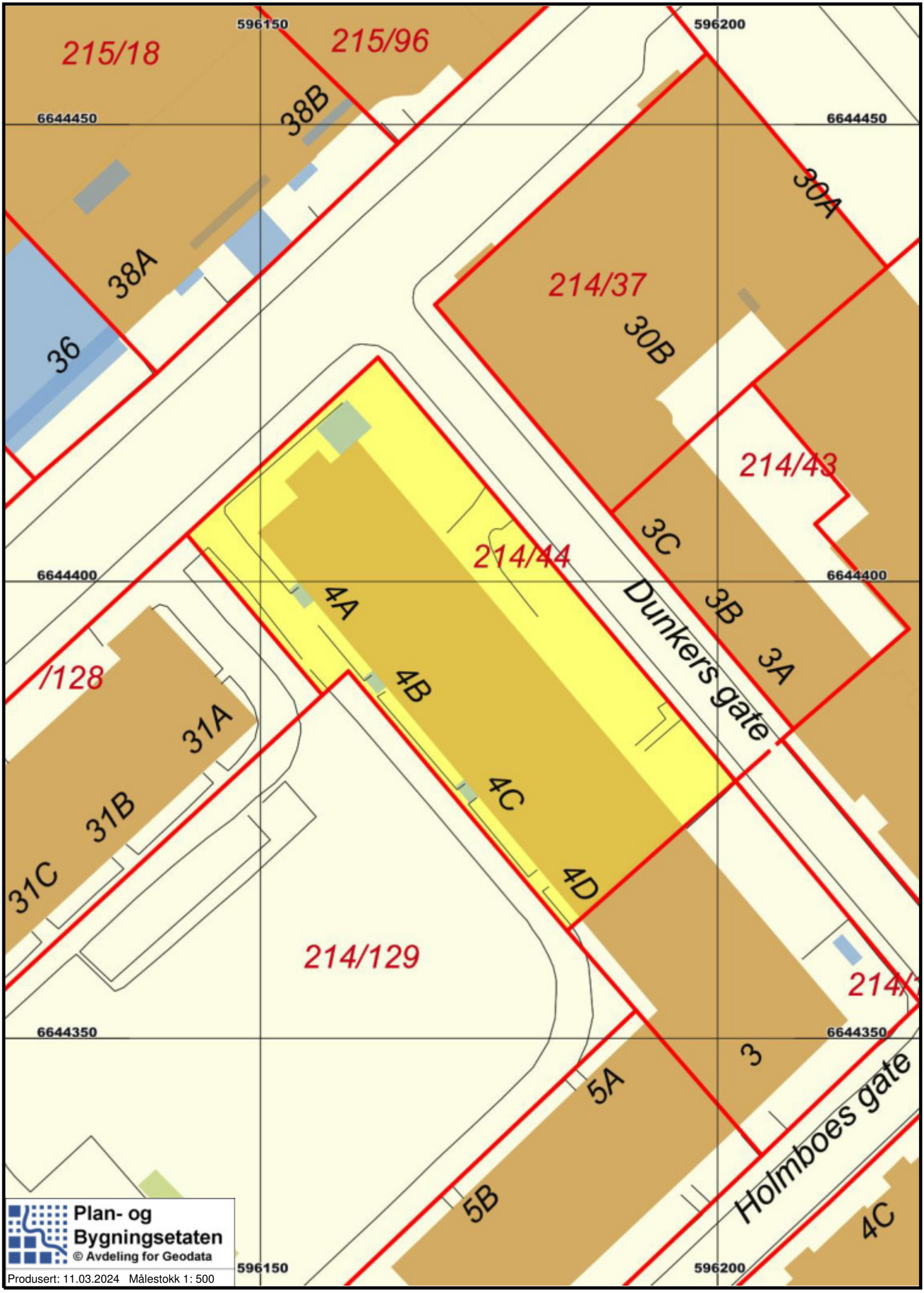
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596150
596200
6644450
6644400
6644350
215/18
215/96
38B
38A
36
214/37
30A
30B
214/43
214/44
3C
3B
3A
4A
4B
4C
4D
Dunkers gate
/128
31A
31B
31C
214/129
3
5A
5B
Holmboes gate
4C
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.03.2024 Målestokk 1: 500

ANMELDELSE. V.D. 1696/36

9 bl. tegninger.

OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. nytt nr. 4. Dalsbergsgate. ~~4 Aabildgaards gate og 35 Industrigt.~~

Innlevert 31.aug.1936. Attestert 17/11-38

Opm.chefen jr. nr. Moth 2 SEP. 1936

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

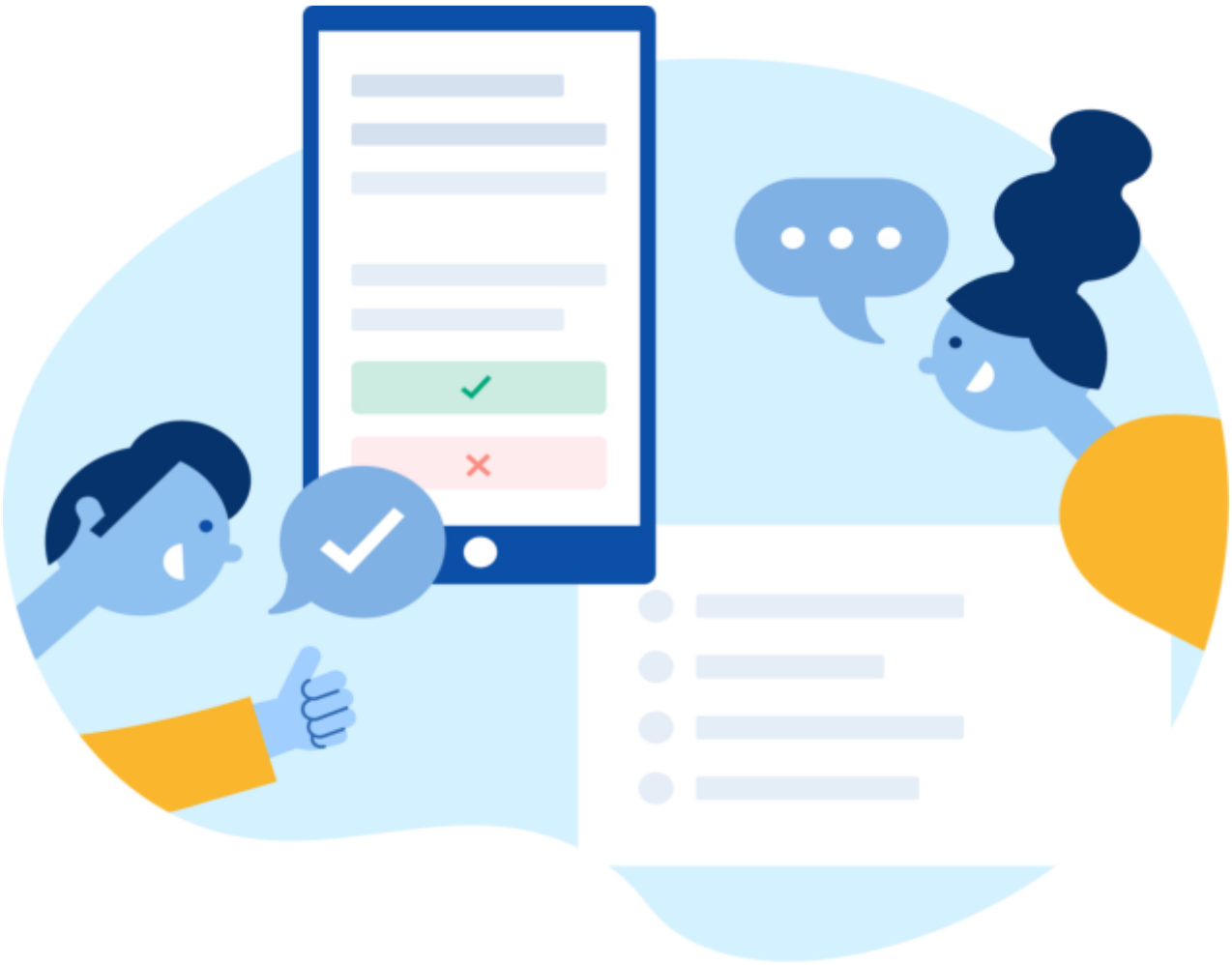
Oslo den 1.sept.1936.

Sendes hr. reguleringschefen.
Det anmeldte bygg ligger på dele av grunnene nr. 4 Aabildgaards gate og nr. 31 og 35 Industrigaten, hvis grenser er tilnærmet med grønt på situasjonsplanen Bl. 1. På nr. 31 og 35 Industrigaten hviler refusjoner, kgl. 6/12-23 på henholdsvis kr. 236,75 og kr. 130,70 for grunnerhvervelse. Beløpene forfaller ved nybygg til Industrigaten. Oslo 3/9-1936

Reg. chefen jr. nr. 4 - SEP. 1936

S. Lund

4/10-37



Ekstraordinært årsmøte 2022

Balkeby AS

Digitalt årsmøte avholdes 26. juni - 29. juni 2022

Selskapsnummer: 11

Velkommen til generalforsamling i Balkeby AS

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. juni kl. 09:00 og lukker 29. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/11

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Aksjekapitalforhøyelse ved salg av vaktmesterleilighet.

Med vennlig hilsen,
Styret i Balkeby AS

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Toril Glenne og Erik Bonsaksen signerer protokollen.

Sak 3

Aksjekapitalforhøyelse ved salg av vaktmesterleilighet.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til ordinær generalforsamling gjennomført 10. mai 2021.
På generalforsamlingen ble det vedtatt å selge vaktmesterboligen, og styret fikk i oppdrag å iverksette nødvendige tiltak, herunder reparasjoner, avtale med eiendomsmegler, fastsette felleskostnader og opprette aksjer for leiligheten:

«Salg av vaktmesterbolig

Dagens vaktmesterbolig er på ca. 100 kvadratmeter og leies ut for drøyt 17 000 kr i måneden. Svært mange boligselskaper og sameier har solgt sine vaktmesterleiligheter ettersom behovet er mindre aktuelt da vaktmestertjenester kjøpes inn utenfra. Sett hen til Balkeby AS" likviditet og flere kostnadskrevende og større vedlikeholdsoppgaver foreslår Styret å selge Balkeby AS' vaktmesterleilighet.

Styret har undersøkt hvorvidt salget vil medføre skatteplikt for gevinst, men på bakgrunn av avgjørelsene i BFU 103/03 og Utv. 2004 s. 809 mener Styret at salget ikke vil medføre skatteplikt.

Etter et salg vil ny eier betale inn omtrent 5 000 kr i felleskostnader, eksakt beløp vil måtte fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering sett hen til sammenlignbare leiligheter i Balkeby AS. En forsiktig anslått salgspris på leiligheten er mellom 7 og 8 millioner kroner. Salget vil medføre en nødvendig styrking av Balkeby AS' likviditet som ellers måtte ha skjedd gjennom større økning av de månedlige felleskostnadene som følge av nødvendig låneopptak.

Før salget vil Styret måtte kontakte profesjonell hjelp mht. emisjon (utstedelse av ny aksje), overflatebehandling, div. reparasjoner og selve salgsoppdraget.

Årlig inntekt av vaktmesterboligen er i dag kr. 207.756. Vedlikeholdskostnader av leiligheten går til fratrekk av dette beløpet. Erfaringsmessig har det ikke vært store kostnader med leiligheten, men dette kan skyldes at den har vært utleid til samme leietager de siste 20 årene. Imidlertid trenger leiligheten nå oppussing som Balkeby vil måtte påta seg å dekke dersom leiligheten fortsatt skal være til utleie.

Ved salg og omgjøring til ordinær aksjeleilighet blir årlig innkrevde felleskostnader ca. kr. 60.000,

og vedlikehold overføres til eier.

Ved å realisere et salg nå, vil vi få et vesentlig større beløp tilført Balkeby enn hva vi kan oppnå ved leieinntekter fra boligen og opptak av lån. Motargumentet er selvsagt at vi i fremtiden ikke har denne leiligheten lenger som en verdi vi kan høste av annet enn gjennom ordinære felleskostnader fra den.

Vedtak: Generalforsmalingen gir styret i oppdrag å selge vaktmesterleilighet samt gjøre de nødvendige tiltak (reparasjoner, avtale med eiendomsmegler etc.). I forbindelse med salget gis Styret i oppdrag å fastsette felleskostnader for aksje(r) tilknyttet leiligheten.

Antall stemmer for vedtak: 63

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)»

Leietager har nå flyttet ut av leiligheten og styret vil igangsette salget, og i den forbindelse er det nødvendig å foreta en kapitalforhøyelse med 3 nye aksjer, og øke

aksjekapitalen med kr. 600,-.
Det viser seg imidlertid at en slik kapitalforhøyelse krever endring av vedtekter, og et generalforsamlingsvedtak som må godkjennes av Brønnøysundregisteret.

Styret ser seg derfor nødt til å innkalle til en ekstraordinær generalforsamling med korrekt utformet vedtak iht. de formelle kravene iht. lov og forskrifter.
Siden vedtak om salg allerede er gjort, og styret ønsker fortgang i prosessen, har styret valgt å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling digitalt på vibbo.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.06.22
Selskapsnummer: 11 **Selskapsnavn:** Balkeby AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Toril Glenne og Erik Bonsaksen signerer protokollen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Aksjekapitalforhøyelse ved salg av vaktmesterleilighet.

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

☐ For

☐ Mot

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Balkeby AS

Møtedato: 15.05.2023
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Uranienborg Menighetshus

Til stede: 27 aksjonærer, 2 representert ved fullmakt, totalt 29 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kristina Bennin.

Møtet ble åpnet av Kristina Bennin.

---

1 Konstituering

A **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Kristina Bennin foreslått.
Vedtak: Valgt

B **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitne ble Ellen Rafn og Bjørn Westanmo foreslått.
Vedtak: Valgt

D **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

3 **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 190.000.

Vedtak: Godkjent

---

4 Behandling av innkomne forslag og saker

A Søknad om bruksrett til takareal i Holmboes Gate 5A for eksisterende aksjonær
Forslagstillere: Martin Lysø Sommerseth og Kristine Hagen

Vi ønsker å søke om bruksrett til noe takareal i Balkeby AS slik at vi kan utvide vår eksisterende terrasse i sjette etasje til også å omfatte en liten del av taket over vår egen leilighet. Byggeprosjektet blir minimalt og vil kun omfatte en trapp på vår egen terrasse og en liten frittliggende platting med tilhørende gjerder på taket.

Fullstendig beskrivelse av saken fremkommer av innkallingen.

Forslag til vedtak:
Vi ønsker at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om bruksrett av et begrenset takareal og til å videre ta avgjørelser knyttet til prosjektering og utførelse. Ettersom vi har generalforsamling kun én gang i året, er det mer effektivt om vi utarbeider detaljert løsning i samråd med styret.

Styrets innstilling:
Styret mener det innkomne forslaget inneholder for lite informasjon til at GF kan ta stilling til det. Om det skal opprettes terrasser på taket må dette inngå som en helhetlig plan slik at alle toppleiligheter gis mulighet for å gjøre det samme. I tillegg må de det gjelder betale for slik bruksrett. Styret kan ikke fastsette et slikt vederlag uten GF sitt samtykke. Om beboere innhenter mer informasjon, risikovurdering og prisforslag vil GF kunne ta stilling til et slik forslag ved en senere anledning.

Vedtak: Nedstemt

B Forslag fra hagegruppa

Forslagsstillere: Edith Engebrethsen , Torill Stang, Merete Sparre, Bente Forelius Randi Gaustad og Ellen Rafn

Sak 1
I hagelaget har vi hatt et overordnet mål om å lage parken mer «spiselig». Det må være et godt mål i disse tider! Vi ber Styret om å undersøke om enkeltpersoner eller familier vil ta ansvar for å drifte en plantekasse gjennom en sesong. Dessverre er det for sent å realisere dette i 2023. Dersom minst 5 husstander er interessert, vil hagelaget lage en plan for realisering av projektet i 2024. Estimert pris pr plantekasse er ca kr 300, pluss jord til disse. Planter og frø dekker den enkelte husstand. I tillegg er det behov for jord, gjødsel og mindre ting til hagearbeidet i Balkebyparken.
Totalt kr 7500

Forslag til vedtak:
Styret innhenter på e-post beboernes interesse for drifting av plantekasser. Hvis interesse, dekker Balkeby AS kasser og jord. Til etablering av plantekasser og annet forfallende hagearbeide avsettes kr 5000 i år og kr 2500 i 2024.

Styrets innstilling:
Styret er imot forslaget da en mener at det på prinsipielt grunnlag ikke bør være slik at fellesskapet skal dekke enkeltpersoners særinteresse. Forslaget er også for lite spesifisert og hvis flere er interesserte i dette, er det ingen anvisning for utvelgelse av hvem som skal få denne fordelen. Om noen beboere ønsker slike plantekasser anser styret å kunne behandle en slik søknad uten GF sitt samtykke. Beboer må da dekke kostnadene selv.

Vedtak: Forslaget ble trukket på møtet

Sak 2
Det har vist seg at ordinære rullestoler ikke får plass i de nye heisene. For at rullestolavhengige gjester skal kunne komme på besøk, foreslår vi at det kjøpes inn tre rullestoler/transportrullestoler fra luhmacare, bredde 44cm til kr 2300 pr stk.

Forslag til vedtak:
Styret kjøper inn tre transportrullestoler (to i Dunkersgt. og en i Holmboes gt) som går inn i de nye heisene.

Styrets innstilling:
Styret er imot forslaget ettersom dette også anses å være behov til enkeltpersoner som ikke er beboere. Om noen skulle ha behov for smal rullestol er dette noe som NAV/Hjelpemiddelsentralen erfaringsmessig vil kunne dekke. I tillegg er det problematisk mht. hvor rullestolene skal plasseres når de ikke er i bruk, hvem som skal sørge for vedlikehold, om de skal låses mv.

Vedtak Vedtatt

Sak 3
Oppussing av oppgangene i Holmboes gate 7 og i Industrigaten er gjennomført. Hva er planen for oppussing av de øvrige oppgangene? Vil oppussingen av disse bli lagt ut på anbud og vil det bli mulig for beboerne å delta i fargevalget.

Forslag til vedtak:
De resterende oppgangene pusses opp etter anbud og beboerne blir forelagt fargeprøver.

Styrets innstilling:
Styret har besluttet å male de resterende oppgangene. Dette faller innenfor generelt vedlikehold og er ikke en sak for GF. At beboere skal delta i fargevalget er ikke styret enig i, det bør være mest mulig likt i oppgangene. Fargen i Industrigt. 31 er blitt veldig fin, den er lys og nøytral og styret vil velge denne eller tilsvarende farge. Det bør være en farge på vegg og helt hvit farge på tak/underside trapper.

Vedtak Nedstemt

Sak 4
Mangeårig vaktmester Torstein Woldens firma har vaktmesteravtale med Balkeby AS. Torstein Wolden har unik kjennskap til bygningsmassen (og beboerne) og er en viktig bidragsyter med hensyn til hvor det kan oppstå feil mangler og hvordan disse kan utbedres på best mulig måte Vi mener det er viktig at styret benytter hans kunnskap.

Forslag til vedtak:
Vaktmester Torstein Wolden inviteres til samtale med styret i forbindelse med styremøtene, slik at viktige saker når det gjelder vedlikehold og eventuelle utbedringer kan diskuteres.

Styrets innstilling:
Styret er imot forslaget da det ikke anses å være et behov for dette. Styret har god kontakt med vaktmester og mottar råd fra ham ved behov. Slik forslaget er utformet skal han inviteres, men han vil nok ikke stille opp på slike møter gratis. Styret sitt inntrykk er at vaktmester finner våre beslutninger fornuftige og vi snakker også med ham om enkelte saker.

Vedtak Nedstemt

Sak 5
Rengjøring av oppganger og fellesarealer. Vi opplever at heisene ofte ser sjuskete ut. Hvordan skal dører og stålbeslagene rengjøres på best mulig måte? Er rengjøring av heisene en del av rengjøringsarbeidet i dag?

Forslag til vedtak:
Styret innhenter opplysninger fra heis-leverandøren om hvordan stålbeslagene skal behandles. Rengjøring av heisene inkluderes i avtalen om rengjøring av oppganger og andre fellesarealer.

Styrets innstilling:
Styret takker for innspillet, men mener at saken ikke er egnet for vedtak på GF da det omfatter det daglige vedlikeholdet. Styret vil selv følge opp anmodningen fra forslagsstillerne.

Vedtak Forlaget ble trukket

C Endring av husordensreglene

Styrets forslag om endring av husordensregler:

Nåværende pkt. 15 første ledd:

"Snekkerarbeid, banking, boring og lignende i leilighetene må ikke finne sted før kl. 07.00 og etter kl. 21.00 på hverdager og kl.17.00 på lørdager. Denne type arbeid er ikke tillatt på søn- eller helligdager, samt offentlige høytidsdager. Omfattende oppussingsarbeider bør foregå på dagtid."

Endres til:

"Snekkerarbeid, banking, boring og lignende i leilighetene må ikke finne sted før kl. 07:00 og etter kl. 21:00 på hverdager. På lørdager er slikt arbeid kun tillatt mellom 10:00 og 16:00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er slikt arbeid ikke tillatt. Omfattende oppussingsarbeider bør foregå på dagtid.

(Endringen er altså at man kun kan pusse opp mellom 10:00 og 16:00 på lørdager)

Vedtak: Vedtatt

---

5 Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Kathrine Sæbø foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Carl Martin Elmerskog foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Stevan Pravica foreslått.
Vedtak: Valgt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Geir Øvensen, Tea Kristine Hegg, og Bjørn Westanmo foreslått
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19.37. Protokollen signeres av

Møteleder/protokollfører	Protokollvitne 1	Protokollvitne 2
Kristina Bennin /s/	Ellen Rafn/s/	Bjørn Westanmo/s/

Ved valgene på generalforsamlingen styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes gate 7 A	2022-2024
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7 B	2022-2024
Styremedlem	Ane Heiberg Simonsen	Holmboes gate 7 B	2022-2024
Styremedlem	Kathrine Aggi Sæbø	Dunkers gate 4 C	2023-2025

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Balkeby AS

Organisasjonsnummer: 920157009
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. juni kl. 09:00 til 28. juni kl. 09:00.
Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 56
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Toril Glenne og Erik Bonsaksen signerer protokollen.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Aksjekapitalforhøyelse ved salg av vaktmesterleilighet.

Viser til ordinær generalforsamling gjennomført 10. mai 2021.
På generalforsamlingen ble det vedtatt å selge vaktmesterboligen, og styret fikk i oppdrag å iverksette nødvendige tiltak, herunder reparasjoner, avtale med eiendomsmegler, fastsette felleskostnader og opprette aksjer for leiligheten:

«Salg av vaktmesterbolig

Dagens vaktmesterbolig er på ca. 100 kvadratmeter og leies ut for drøyt 17 000 kr i måneden. Svært mange boligselskaper og sameier har solgt sine vaktmesterleiligheter

ettersom behovet er mindre aktuelt da vaktmestertjenester kjøpes inn utenfra. Sett hen til Balkeby AS" likviditet og flere kostnadskrevende og større vedlikeholdsoppgaver foreslår Styret å selge Balkeby AS' vaktmesterleilighet.

Styret har undersøkt hvorvidt salget vil medføre skatteplikt for gevinst, men på bakgrunn av avgjørelsene i BFU 103/03 og Utv. 2004 s. 809 mener Styret at salget ikke vil medføre skatteplikt.

Etter et salg vil ny eier betale inn omtrent 5 000 kr i felleskostnader, eksakt beløp vil måtte fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering sett hen til sammenlignbare leiligheter i Balkeby AS. En forsiktig anslått salgspris på leiligheten er mellom 7 og 8 millioner kroner. Salget vil medføre en nødvendig styrking av Balkeby AS' likviditet som ellers måtte ha skjedd gjennom større økning av de månedlige felleskostnadene som følge av nødvendig låneopptak.

Før salget vil Styret måtte kontakte profesjonell hjelp mht. emisjon (utstedelse av ny aksje), overflatebehandling, div. reparasjoner og selve salgsoppdraget.

Årlig inntekt av vaktmesterboligen er i dag kr. 207.756. Vedlikeholdskostnader av leiligheten går til fratrekk av dette beløpet. Erfaringsmessig har det ikke vært store kostnader med leiligheten, men dette kan skyldes at den har vært utleid til samme leietager de siste 20 årene. Imidlertid trenger leiligheten nå oppussing som Balkeby vil måtte påta seg å dekke dersom leiligheten fortsatt skal være til utleie.

Ved salg og omgjøring til ordinær aksjeleilighet blir årlig innkrevde felleskostnader ca. kr. 60.000,

og vedlikehold overføres til eier.

Ved å realisere et salg nå, vil vi få et vesentlig større beløp tilført Balkeby enn hva vi kan oppnå ved leieinntekter fra boligen og opptak av lån. Motargumentet er selvsagt at vi i fremtiden ikke har denne leiligheten lenger som en verdi vi kan høste av annet enn gjennom ordinære felleskostnader fra den.

Vedtak: Generalforsmalingen gir styret i oppdrag å selge vaktmesterleilighet samt gjøre de nødvendige tiltak (reparasjoner, avtale med eiendomsmegler etc.). I forbindelse med salget gis Styret i oppdrag å fastsette felleskostnader for aksje(r) tilknyttet leiligheten.

Antall stemmer for vedtak: 63
Antall stemmer mot: 6
Antall blanke stemmer: 18
Flertallskrav: Alminnelig (50%)»

Leietager har nå flyttet ut av leiligheten og styret vil igangsette salget, og i den forbindelse er det nødvendig å foreta en kapitalforhøyelse med 3 nye aksjer, og øke aksjekapitalen med kr. 600,-.
Det viser seg imidlertid at en slik kapitalforhøyelse krever endring av vedtekter, og et generalforsamlingsvedtak som må godkjennes av Brønnøysundregisteret.

Styret ser seg derfor nødt til å innkalle til en ekstraordinær generalforsamling med korrekt utformet vedtak iht. de formelle kravene iht. lov og forskrifter.
Siden vedtak om salg allerede er gjort, og styret ønsker fortgang i prosessen, har styret valgt å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling digitalt på vibbo.

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

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokollen signeres av:

Mathias Emil Hager/s/	Toril Glenne/s/	Erik Bonsaksen/s/
Styreleder	Protokollvitne	Protokollvitne

Vedtekter

for BALKEBY BOLIGAKSJESELSKAP, org nr 920157009

vedtatt på generalforsamling den 29.05.2006
sist endret på ordinær generalforsamling 28.05.2018

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 106.800,- fordelt på 534 aksjer á kr 200.

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 0% prosent av aksjene.

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ved endring av rominndeling, bruksendring og/eller lignende må aksjeeier søke styret om tillatelse før tiltaket/endringen iverksettes. Styret kan nekte tiltaket/endringer når det foreligger saklig grunn.

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksberettiget når mer enn halvparten av alle styrets medlemmer er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Alle styrets medlemmer har stemmerett. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

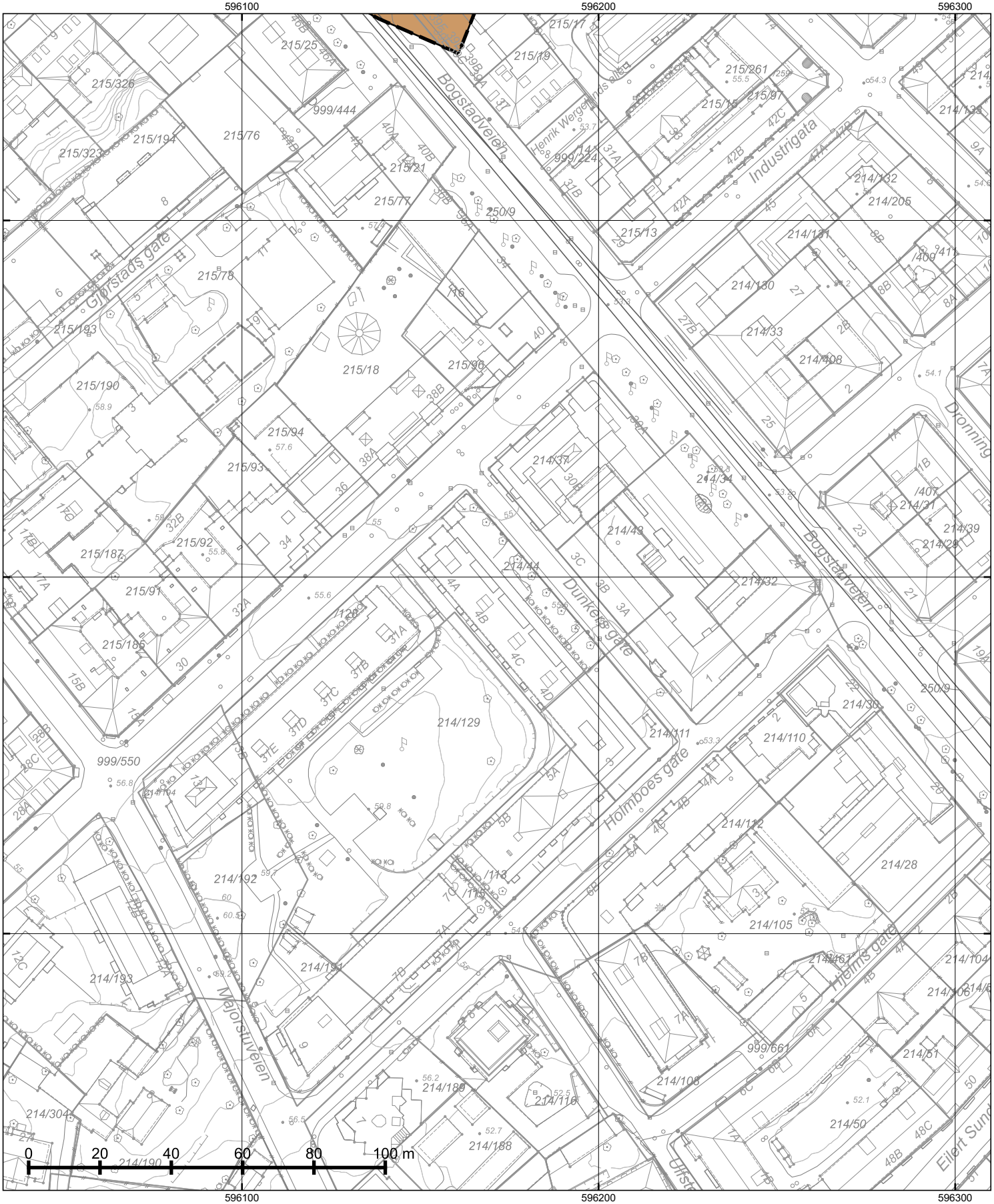
9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

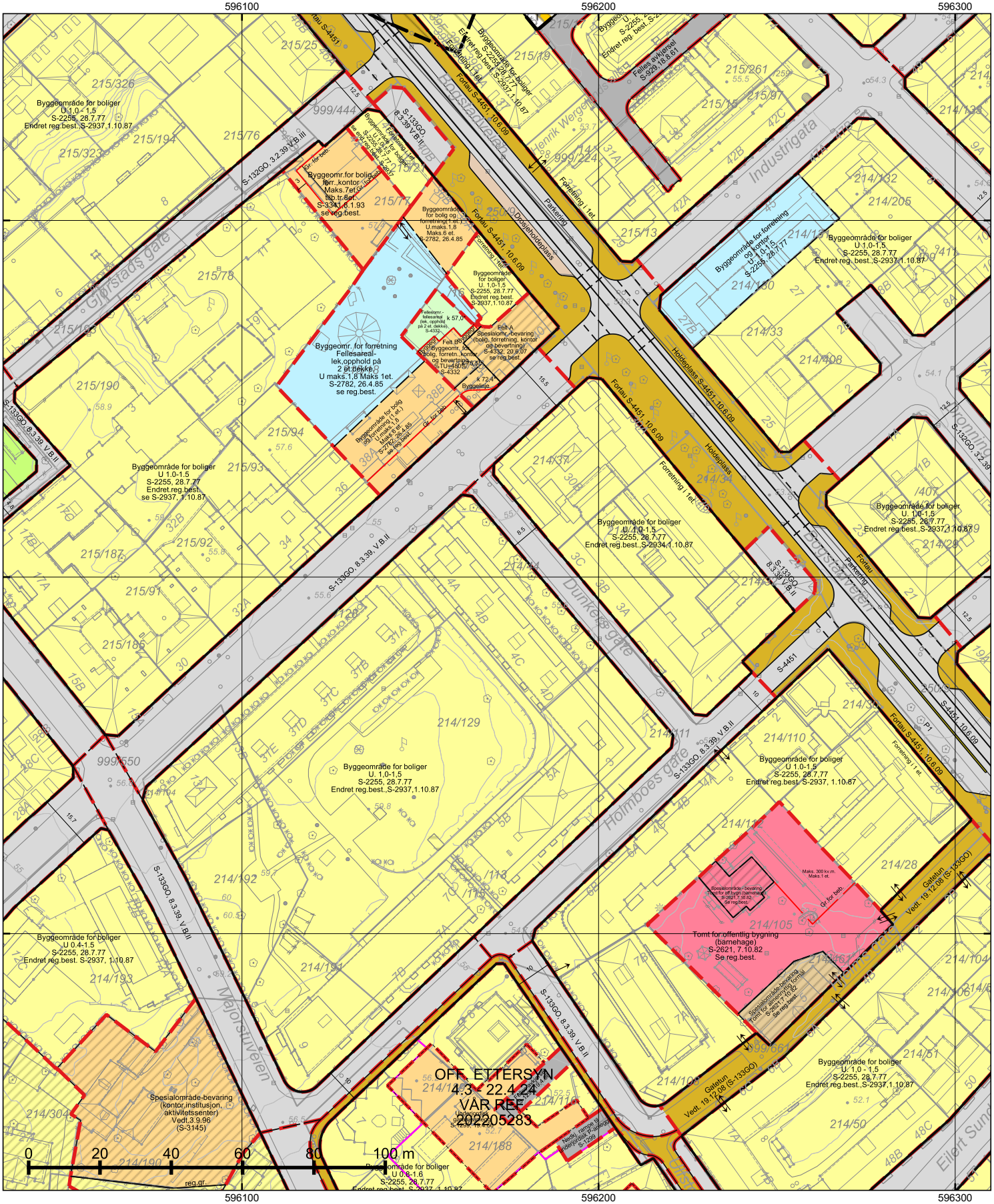
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 127878/ 86486643
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005667
Adresse: DUNKERS GATE 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/44

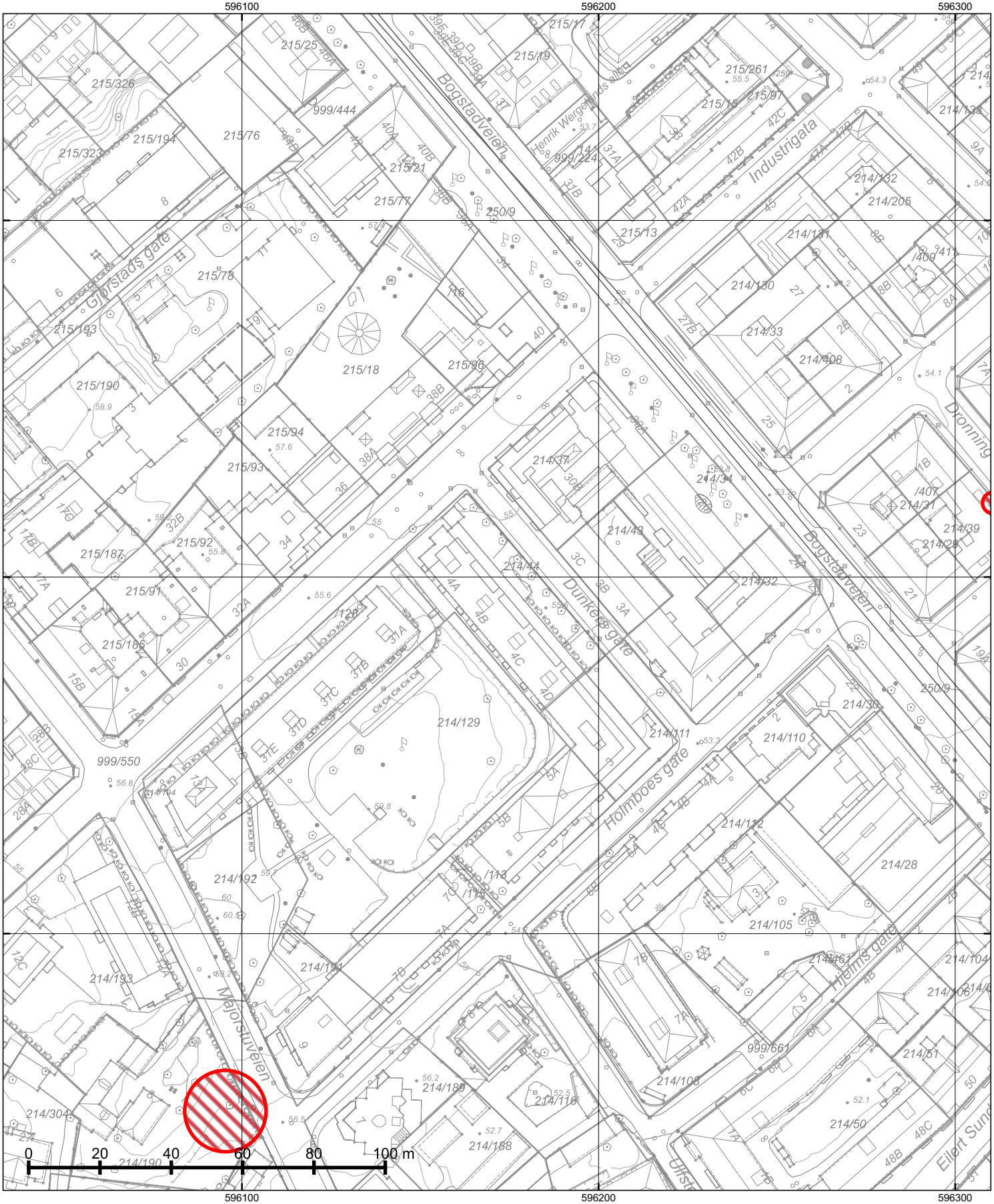
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596100
596200
596300
6644500
6644400
6644300
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.4-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.6-1.6 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. se S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2934,1.10.87
Byggeområde for boliger U. 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U. 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 -1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U. 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for forretning Fellesareal-lek,opphold på 2 pl.dekke,2 U maks.1,8 Maks 1et. S-2782, 26.4.85 se reg.best.
Byggeområde for bolig og forretning(1 et.) U.maks.1,8 Maks.6 et S-2782, 26.4.85
Byggeområde for forretning Fellesareal-lek,opphold på 2 pl.dekke,2 U maks.1,8 Maks 1et. S-2782, 26.4.85 se reg.best.
Byggeområde for forretning, kontor, tr. Maks.7et.gr.fl.bb.tr.8et. S-3311,6.1.93 se reg.best.
Byggeområde for bolig og forretning(1 et.) U maks.1,8 Maks.6 et S-2782, 26.4.85
Byggeområde for bolig og forretning(1 et.) U maks.1,8 Maks 1et. S-2782, 26.4.85 se reg.best.
Byggeområde for bolig og forretning(1 et.) U maks.1,8 Maks 1et. S-2782, 26.4.85 se reg.best.
Byggeområde for forretning Fellesareal-lek,opphold på 2 pl.dekke,2 U maks.1,8 Maks 1et. S-2782, 26.4.85 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretn., kontor og bevertning S-4332, 20.8.07 se reg.best.
Felt A Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor og bevertning) S-4332, 20.8.07 se reg.best.
Felt B Byggeområde for bolig, forretn., kontor og bevertning S-4332, 20.8.07 se reg.best.
Fellesområde - fellesareal (lek, opphold på 2 et. dekke), S-4332
Tomt for offentlig bygning (barnehage) S-2621, 7.10.82 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring Tomt for offentlig bygning (barnehage) S-2621, 7.10.82 Se reg.best.
Spesialområde-bevaring Tomt for offentlig bygning (barnehage) S-2621, 7.10.82 Se reg.best.
Spesialområde-bevaring (kontor,institusjon, aktivitetssenter) Vedt.3.9.96 (S-3145)
Maks. 300 kv.m. Maks.1 et.
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

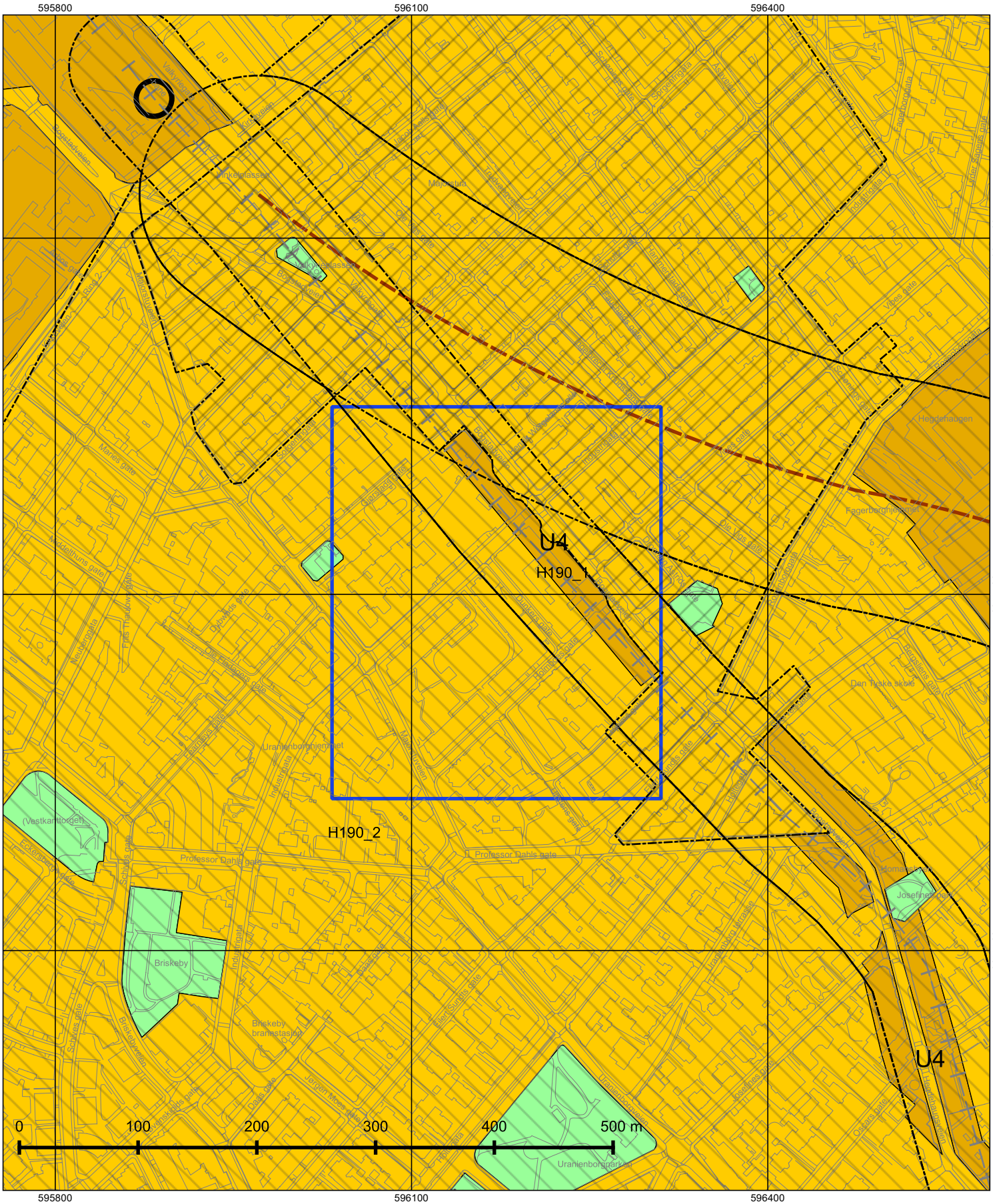
Dato: 11.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 127878/ 86486643
Adresse: DUNKERS GATE 4A
Gnr/Bnr: 214/44
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005667
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 127878/86486643
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Årsmøte 2023

0011 Balkeby AS

Til aksjonærene i Balkeby AS

Velkommen til generalforsamling, mandag 15. mai 2023 kl. 18.00 i Uranienborg Menighetshus (Uranienborgveien 28, inngang Daasgt.).

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Balkeby AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Balkeby AS
avholdes mandag 15. mai 2023 kl. 18.00 i Uranienborg Menighetshus
(Uranienborgveien 28, inngang Daasgt.).

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Søknad utbygging takterrasse
   - **B)** Forslag fra hagegruppa
   - **C)** Endring av husordensreglene

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
   - **B)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   - **C)** Valg av valgkomité
   - **D)** Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 11.04.2023
Styret i Balkeby AS

Mathias Emil Hager/s/ Bjørn Westanmo/s/ Angelica Gjestrum/s/ Ane Heiberg Simonsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes Gate 7 A
Nestleder	Bjørn Westanmo	Industrigata 31 C
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes Gate 7 B
Styremedlem	Ane Heiberg Simonsen	Holmboes Gate 7 B
Varamedlem	Carl Martin Elmerskog	Holmboes Gate 5 A
Varamedlem	Kathrine Aggi Sæbø	Dunkers Gate 4 C

Valgkomiteen

Geir Øvensen	Industrigata 31 D
Tea Kristine Hegg	Industrigata 31 D
Berit Nygaard	Holmboes Gate 5 A

Generelle opplysninger om Balkeby AS
Aksjeselskapet består av 178 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Balkeby AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920157009, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
214 113 115 128 129
44

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

Balkeby AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Aksjeselskapets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter siden forrige generalforsamling i mai 2022. I tillegg har det vært møter i tilknytning til økonomi, planlegging, prosjekter, kontrakter mv. Styret har hatt høy aktivitet gjennom året siden det er flere prosjekter i Balkeby. Styret bruker Vibbo som informasjonskanal og beboerne er bedt om å registrere sitt mobilnummer og mailadresse for å få nyhetsvarsler. Styret sender kun varsel pr. e-post da utsendelse av tekstmeldinger koster penger.

Økonomi

Det er tidligere blitt gjennomført økninger av felleskostnadene for å bedre selskapets likviditet. De økte energiprisene har hatt stor betydning og en har måttet justere ned fjernvarmen til et lavere nivå enn tidligere, men det er en målsetting om at temperaturen ikke skal være mindre enn 20 grader i leilighetene. I noen tilfeller har beboere fjernet radiatorer eller skiftet til mindre effektive radiatorer, og disse har derfor opplevd innetemperatur under 20 grader i visse perioder. Fjernvarmen skrus ikke opp pga. slike tilfeller da fellesskapet ikke kan belastes for individuelle valg.

På bakgrunn av den ovennevnte justeringen har Balkeby AS hatt vesentlig lavere forbruk og dermed også kostnader til fjernvarme sist vinter. Det legges derfor ikke opp til en økning av felleskostnadene i 2023.

Salget av vaktmesterleiligheten har blitt ytterligere forsinket ettersom kommunen har krevd at baderommet skal oppfylle dagens regler til størrelse og universell utforming. Det er satt i gang en prosess for å undersøke hva det vil koste å oppfylle kommunens krav.

Vedlikehold av bygningene

Hovedaktivitetene i 2022/2023 har vært avslutning av heisprosjekt og forprosjekt for betongrehabilitering.

Styret har også i år hatt ekstra oppfølging av fjernvarme/bergvarme pga. støy fra radiatorene. Det er utfordrende å kombinere fjernvarme og bergvarme og etter møter med Nordisk Energikontroll har en kommet frem til en ny løsning som skal forbedre situasjonen.

Det har vært gjort tiltak mot lekkasje fra enkelte terrasser, og styret overvåker behovet for ekstra vedlikehold av flere terrasser. Det er utfordringer med terrasser i Dunkers gate 4D, styret er i dialog med City taktekking og forsikringsselskapet. En håper at det kommer en løsning på saken i løpet av 2023.

Styret minner om at blomsterkasser ikke må settes på toppen av yttermuren – dette kan skape lekkasjer nedover murveggen!

Heisprosjekt

Heisprosjektet er nå avsluttet i Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5.

Heisene har dessverre vist seg å ha noe lavere toleranse når det gjelder småstein i sporene til heisdørene. Det bes derfor om at beboere er ekstra varsomme ved bruk av heis.

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

Betongrehabilitering

Multiconsults rapport om betongrehabilitering viser at tilstandsgradene for balkong, baldakiner og gesimser, samt fuktsikring av en av ytterveggene (Holmboes gate 5) varierer mellom TG1 og TG3. Styret har satt i gang og uført forprosjekt, samt utført sikringsarbeider der hvor det har vært nødvendig. Det er gjennomført sikringsarbeider ved at løs mur fra gesimser og brannbalkonger, og det er også tilsvarende sikringsarbeider av baldakiner.

Styret vil, med bistand fra Multiconsult, innhente anbud på arbeidene. Det må trolig avholdes ekstraordinær generalforsamling i inneværende styreperiode for å få godkjennelse til låneopptak.

Innbrudd

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

Oppussing hos den enkelte

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

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

Fellesvaskeriene
Styrets vurdering er at fellesvaskeriene fungerer jevnt over greit. Nye vaskemaskiner blir kjøpt inn ved behov for utskifting. Det er bestilt oppussing av fellesvaskerieet i Hgt 7.

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

Balkebyparken

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

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

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

Styret kontaktet alle el-sparksykkelleverandører og ba om «geofencing» slik at sykkelleie ikke blir avsluttet inne på vårt private område. Styrets inntrykk er at dette stort sett har vært til hjelp, og at syklene i større grad samles ved inngangsområdene våre.

HMS

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

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

Dugnad

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

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

Parkering og vakthold

Balkeby AS har avtale med Aker P-drift om parkeringskontroll, og Securitas om miljøvakthold.

Vaktmester og renholdstjeneste

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

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

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

Balkebyposten har kommet ut med 4 numre denne perioden, relevant informasjon er publisert på hjemmesiden, oppslag er satt opp i oppgangene, og SMS er sendt ut ved behov for rask informasjon til alle.

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vaktmesterboligen ikke ennå er solgt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte lånerenter.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 579 703.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Balkeby AS.

Lån

Balkeby AS har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på endrete felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i AS Balkeby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Balkeby som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 410 228	1 291 546	1 294 416	1 509 120
Innkrevde felleskostnader	2	10 570 359	10 181 187	9 304 584	10 212 880
Andre inntekter		0	27 300	8 000 000	8 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 980 587**	**11 500 033**	**18 599 000**	**19 722 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 790	-25 380	-26 000	-27 000
Styrehonorar	4	-190 000	-180 000	-180 000	-190 000
Avskrivninger	14	-16 034	-37 014	0	0
Revisjonshonorar	5	-12 500	-9 420	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-258 895	-251 595	-258 000	-270 000
Konsulenthonorar	6	-118 783	-166 922	-110 000	-110 000
Drift og vedlikehold	7	-2 098 145	-10 192 588	-3 743 000	-1 193 000
Forsikringer		-602 482	-571 018	-600 000	-660 000
Kommunale avgifter	8	-1 731 563	-1 566 783	-1 350 000	-1 935 000
Energi/fyring	9	-2 930 627	-3 039 413	-2 000 000	-2 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-832 594	-762 512	-770 000	-860 000
Andre driftskostnader	10	-1 026 033	-971 545	-1 127 000	-1 141 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 844 447**	**-17 774 191**	**-10 174 000**	**-9 296 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 136 140**	**-6 274 158**	**8 425 000**	**10 426 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	144 120	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 136 140**	**-6 130 038**	**8 425 000**	**10 426 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	68 818	66 997	0	0
Finanskostnader	12	-1 027 238	-640 383	-744 000	-1 111 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-958 420**	**-573 386**	**-744 000**	**-1 111 000**
ÅRSRESULTAT		**1 177 721**	**-6 703 424**	**7 681 000**	**9 315 000**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-6 703 424		
Til annen egenkapital		1 177 721	0		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	11 893 471	11 893 471
Tomt		610 000	610 000
Andre varige driftsmidler	14	5	16 039
Aksjer og andeler	15	70 060	70 060
Langsiktige fordringer	16	201 000	201 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 774 536**	**12 790 570**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 293	4 223
Forskuddsbetalte kostnader		289 964	245 036
Andre kortsiktige fordringer	17	10 798	8 220
Driftskonto OBOS-banken		521 517	18 547
Sparekonto OBOS-banken		1 500 622	803 079
SUM OMLØPSMIDLER		**2 327 194**	**1 079 104**
SUM EIENDELER		**15 101 730**	**13 869 674**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	106 800	106 800
Annen egenkapital	19	-20 223 765	-21 401 486
SUM EGENKAPITAL		**-20 116 965**	**-21 294 686**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	33 637 204	31 294 856
Borettsinnskudd	21	834 000	834 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**34 471 204**	**32 128 856**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		727 800	1 398 553
Påløpte renter		7 691	3 687
Annen kortsiktig gjeld	22	12 000	1 633 264
SUM KORTSIKTIG GJELD		**747 491**	**3 035 504**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 101 730**	**13 869 674**
Pantstillelse	23	66 174 000	68 324 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2023

Styret i AS Balkeby

Mathias Emil Hager/s/ Angelica Gjestrum/s/ Bjørn Westanmo/s/ Ane Heiberg Simonsen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 389 814
Kabel-TV	736 764
Kapitalinnkalling	660 615
Eiendomsskatt	352 876
Forretningslokale	280 140
Utleieleilighet	207 756
Vaktmesterleilighet	183 708
Vindu 2	119 640
Kapitalkostnader på IN-lån	1 373 660
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	36 568
Overført til kapitalkostnader	-1 410 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 931 313**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Vaktmesterleilighet	-183 708
Utleieleilighet	-173 130
Kabel-TV	-4 116
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 570 359**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 190 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Advokatfirma Lønnum DA	-3 625
Byggfagl. spes.rådgivn., OPAK AS	-15 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 476
Bruksendring leilighet, WOOD arkitektur + design AS	-85 932
SUM KONSULENTHONORAR	**-118 783**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektoppfølging, Bma Heisteknisk Rådgivning AS	-18 342
Utskifting av heiser, Heiskompaniet AS	-1 232 850
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 251 192**
Drift/vedlikehold bygninger	-557 461
Drift/vedlikehold VVS	-6 563
Drift/vedlikehold elektro	-36 187
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 817
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-68 906
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 555
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-44 561
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 610
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Kostnader leiligheter, lokaler	-15 252
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-8 042
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 098 145**

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-360 967
Vann- og avløpsavgift	-983 754
Feieavgift	-38 261
Renovasjonsavgift	-348 581
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 731 563**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-440 229
Fjernvarme	-2 490 398
SUM ENERGI / FYRING	**-2 930 627**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-82 019
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 313
Driftsmateriell	-1 333
Lyspærer og sikringer	-6 866
Vaktmestertjenester	-461 562
Vakthold	-133 488
Renhold ved firmaer	-270 040
Andre fremmede tjenester	-19 106
Trykksaker	-8 603
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-1 159
Porto	-3 580
Bank- og kortgebyr	-2 950
Velferdskostnader	-15 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 026 033**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 057
Renter av sparekonto i OBOS-banken	543
Kundeutbytte fra Gjensidige	65 218
SUM FINANSINNTEKTER	**68 818**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-626 593
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 412
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-118 578
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 081
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-253 483
Renter på leverandørgjeld	-91
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 027 238**

NOTE: 13

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.214/bnr.44, 113, 115, 128 og 129

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 30001.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin 1		
Tilgang 2011	38 169	
Avskrevet tidligere	-38 168	
		1
Datautstyr		
Tilgang 2005	17 003	
Avskrevet tidligere	-17 002	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	62 940	
Avskrevet tidligere	-62 939	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	38 344	
Avskrevet tidligere	-38 343	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2020	48 106	
Avskrevet tidligere	-32 071	
Avskrevet i år	-16 034	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-16 034**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER

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

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	10 798
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 798**

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 106 800,- fordelt på 534 aksjer à kr 200,-.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-25 181 252
Egenkapital fra IN tidligere	6 561 562
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-1 604 075
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-20 223 765**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-500 000	
Nedbetalt tidligere	-777 781	
Nedbetalt i år	89 131	
		-1 188 650

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	123 244	
Nedbetalt i år	57 410	
		-819 346

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-5 000 000	
Økning i år	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 061 474	
Nedbetalt i år	-3 811 381	
		-8 749 907
OBOS Banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2012	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 832 972	
Nedbetalt i år	167 028	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2014	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 110 832	
Nedbetalt i år	156 746	
		-1 232 422
OBOS Banken 4		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2008	-2 450 000	
Nedbetalt tidligere	1 506 157	
Nedbetalt i år	111 676	
		-832 167
OBOS-banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2013	-33 600 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 826 329	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	783 635	
Nedbetalt tidligere, IN	6 561 562	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-20 428 474
OBOS Banken 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2006	-1 810 364	
Nedbetalt tidligere	1 320 719	
Nedbetalt i år	103 407	
		-386 238
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-33 637 204**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	834 000
Pantelån	33 637 204
Beregnede IN-forpliktelser	4 957 487
TOTALT	**39 428 691**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

Innkomne forslag

A Søknad om bruksrett til takareal i Holmboes Gate 5A for eksisterende aksjonær
Forslagstillere: Martin Lysø Sommerseth og Kristine Hagen

Vi ønsker å søke om bruksrett til noe takareal i Balkeby AS slik at vi kan utvide vår eksisterende terrasse i sjette etasje til også å omfatte en liten del av taket over vår egen leilighet. Byggeprosjektet blir minimalt og vil kun omfatte en trapp på vår egen terrasse og en liten frittliggende platting med tilhørende gjerder på taket.

Vi ønsker at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om bruksrett av et begrenset takareal og til å videre ta avgjørelser knyttet til prosjektering og utførelse. Ettersom vi har generalforsamling kun én gang i året, er det mer effektivt om vi utarbeider detaljert løsning i samråd med styret.

Følgende forutsetninger skal gjelde ved inngåelse av bruksrett

- Borettslaget utsteder en bruksrett av ca. 15-20 kvm av taket over leilighet H0601 i Holmboes Gate 5A
- All vedlikeholdsansvar faller på oss
- Vi vil være ansvarlige for alle kostnader knyttet til prosjektet, samt å drive prosessen med å få nødvendig godkjenning fra relevante etater
- Alle endringer av betydning skal utføres av fagpersonell, være i tråd med dagens standarder og byggekrav, og kontrolleres av uavhengig tredjepart

Hva betyr dette for andre aksjonærer i Balkeby AS

- Det nye terrassearealet vil være inntrukket fra hovedfasaden og derfor ikke til sjenanse for andre leiligheter i Balkeby AS. Til sammenlikning er det allerede en tilsvarende takterrasse rett ved siden av på samme plan
- Prosjektet vil bygges så enkelt som mulig, og entreprenører estimerer en byggetid på to uker
- Fagpersonell har vurdert at prosjektet ikke krever noen endring av eksisterende fasade, takkonstruksjon eller fuktsikring og vil derfor ikke påføre økt risiko for skade på bygget

Vedlegg 1 illustrerer hvordan det tenkte prosjektet kan se ut, og vedlegg 2 inneholder en byggebeskrivelse mottatt av totalentreprenør.

.

Vedlegg 1 – Illustrasjon

Enkel skisse av hva endringen innebærer. Rødt område markerer vår eksisterende terrasse, og det hvite feltet på taket illustrerer utvidelsen. En enkel trapp blir plassert på rødt område. Grønt område markerer naboens terrasse som ligger på samme plan som den potensielle nye terrassen vår. Profesjonelle byggetegninger vil bli utarbeidet av fagpersonell



Vedlegg 2 - Dokumentasjon fra totalentrepenør Ymro
Vedlegget inkluderer tilbudsbrev fra totalentreprenør Ymro med beskrivelse av hva prosjektet innebærer. Merk at vi ikke har forpliktet oss til å benytte Ymro som entreprenør, men at tilbudet er vedlagt for å illustrere hvordan prosjektet kan utføres.



TILBUD

YMRO
VI BYGGER DIN FREMTID

En liten beskrivelse av prosjektet:

- Vi måler opp og bestiller en skreddersydd trapp for tilkomst til fremtidig takterrasse.
- Vi planlegger innfestning og sikring av fremtidig terrasse og gjør forberedende arbeid for dette.
- Vi monterer spiraltrapp opp til fremtidig takterrasse og dekker til denne for å unngå skader under byggingen.
- Vi heiser materialpakke og innpakket glassrekkverk opp på taket.
- Vi legger ut beskyttelse mellom takpapp og tilfarere til terrassen.
- Terrassen monteres og bygges uten å periforere eksisterende takpapp.
- Vi legger ut terrassebord og deler disse inn for å få minimalt med sprekker mellom terrassebord samtidig som vi gir nok sprekker til lufting av terrassebord.
- Terrassebord og tilfarere er Royal impregnert.
- Vi skrur terrassebord på linje.
- Vi bygger blomsterkasser av terrassebord 50cm brede og 60cm dype på 2 sider.
- Vi monterer glassrekkverk mot vei og en side.
- Avfallshåndtering.
- Prosjektleder utfører daglig oppfølgning, koordinerer diverse fagpersonell og materialbestillinger.

Styrets innstilling:

Styret mener det innkomne forslaget inneholder for lite informasjon til at GF kan ta stilling til det. Om det skal opprettes terrasser på taket må dette inngå som en helhetlig plan slik at alle toppleiligheter gis mulighet for å gjøre det samme. I tillegg må de det gjelder betale for slik bruksrett. Styret kan ikke fastsette et slikt vederlag uten GF sitt samtykke. Om beboere innhenter mer informasjon, risikovurdering og prisforslag vil GF kunne ta stilling til et slik forslag ved en senere anledning.

B Forslag fra hagegruppa

Forslagsstillere: Edith Engebrethsen , Torill Stang, Merete Sparre, Bente Forelius
Randi Gaustad og Ellen Rafn

Sak 1
I hagelaget har vi hatt et overordnet mål om å lage parken mer «spiselig». Det må være et godt mål i disse tider! Vi ber Styret om å undersøke om enkeltpersoner eller familier vil ta ansvar for å drifte en plantekasse gjennom en sesong. Dessverre er det for sent å realisere dette i 2023. Dersom minst 5 husstander er interessert, vil hagelaget lage en plan for realisering av projektet i 2024. Estimert pris pr plantekasse er ca kr 300, pluss jord til disse. Planter og frø dekker den enkelte husstand. I tillegg er det behov for jord, gjødsel og mindre ting til hagearbeidet i Balkebyparken.
Totalt kr 7500

Forslag til vedtak:
Styret innhenter på e-post beboernes interesse for drifting av plantekasser. Hvis interesse, dekker Balkeby AS kasser og jord. Til etablering av plantekasser og annet forfallende hagearbeide avsettes kr 5000 i år og kr 2500 i 2024.

Styrets innstilling:
Styret er imot forslaget da en mener at det på prinsipielt grunnlag ikke bør være slik at fellesskapet skal dekke enkeltpersoners særinteresse. Forslaget er også for lite spesifisert og hvis flere er interesserte i dette, er det ingen anvisning for utvelgelse av hvem som skal få denne fordelen. Om noen beboere ønsker slike plantekasser anser styret å kunne behandle en slik søknad uten GF sitt samtykke. Beboer må da dekke kostnadene selv.

Sak 2
Det har vist seg at ordinære rullestoler ikke får plass i de nye heisene. For at rullestolavhengige gjester skal kunne komme på besøk, foreslår vi at det kjøpes inn tre rullestoler/transportrullestoler fra luhmacare, bredde 44cm til kr 2300 pr stk.

Forslag til vedtak:
Styret kjøper inn tre transportrullestoler (to i Dunkersgt. og en i Holmboes gt) som går inn i de nye heisene.

Styrets innstilling:
Styret er imot forslaget ettersom dette også anses å være behov til enkeltpersoner som ikke er beboere. Om noen skulle ha behov for smal rullestol er dette noe som NAV/Hjelpemiddelsentralen erfaringsmessig vil kunne dekke. I tillegg er det problematisk mht. hvor rullestolene skal plasseres når de ikke er i bruk, hvem som skal sørge for vedlikehold, om de skal låses mv.

Sak 3
Oppussing av oppgangene i Holmboes gate 7 og i Industrigaten er gjennomført. Hva er planen for oppussing av de øvrige oppgangene? Vil oppussingen av disse bli lagt ut på anbud og vil det bli mulig for beboerne å delta i fargevalget.

Forslag til vedtak:
De resterende oppgangene pusses opp etter anbud og beboerne blir forelagt fargeprøver.

Styrets innstilling:
Styret har besluttet å male de resterende oppgangene. Dette faller innenfor generelt vedlikehold og er ikke en sak for GF. At beboere skal delta i fargevalget er ikke styret enig i, det bør være mest mulig likt i oppgangene. Fargen i Industrigt. 31 er blitt veldig fin, den er lys og nøytral og styret vil velge denne eller tilsvarende farge. Det bør være en farge på vegg og helt hvit farge på tak/underside trapper.

Sak 4
Mangeårig vaktmester Torstein Woldens firma har vaktmesteravtale med Balkeby AS. Torstein Wolden har unik kjennskap til bygningsmassen (og beboerne) og er en viktig bidragsyter med hensyn til hvor det kan oppstå feil mangler og hvordan disse kan utbedres på best mulig måte Vi mener det er viktig at styret benytter hans kunnskap.

Forslag til vedtak:
Vaktmester Torstein Wolden inviteres til samtale med styret i forbindelse med styremøtene, slik at viktige saker når det gjelder vedlikehold og eventuelle utbedringer kan diskuteres.

Styrets innstilling:
Styret er imot forslaget da det ikke anses å være et behov for dette. Styret har god kontakt med vaktmester og mottar råd fra ham ved behov. Slik forslaget er utformet skal han inviteres, men han vil nok ikke stille opp på slike møter gratis. Styret sitt inntrykk er at vaktmester finner våre beslutninger fornuftige og vi snakker også med ham om enkelte saker.

Sak 5
Rengjøring av oppganger og fellesarealer. Vi opplever at heisene ofte ser sjuskete ut. Hvordan skal dører og stålbeslagene rengjøres på best mulig måte? Er rengjøring av heisene en del av rengjøringsarbeidet i dag?

Forslag til vedtak:
Styret innhenter opplysninger fra heis-leverandøren om hvordan stålbeslagene skal behandles. Rengjøring av heisene inkluderes i avtalen om rengjøring av oppganger og andre fellesarealer.

Styrets innstilling:
Styret takker for innspillet, men mener at saken ikke er egnet for vedtak på GF da det omfatter det daglige vedlikeholdet. Styret vil selv følge opp anmodningen fra forslagsstillerne.

C Endring av husordensreglene

Styrets forslag om endring av husordensregler:

Nåværende pkt. 15 første ledd:

"Snekkerarbeid, banking, boring og lignende i leilighetene må ikke finne sted før kl. 07.00 og etter kl. 21.00 på hverdager og kl.17.00 på lørdager. Denne type arbeid er ikke tillatt på søn- eller helligdager, samt offentlige høytidsdager. Omfattende oppussingsarbeider bør foregå på dagtid."

Endres til:

"Snekkerarbeid, banking, boring og lignende i leilighetene må ikke finne sted før kl. 07:00 og etter kl. 21:00 på hverdager. På lørdager er slikt arbeid kun tillatt mellom 10:00 og 16:00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er slikt arbeid ikke tillatt. Omfattende oppussingsarbeider bør foregå på dagtid.

(Endringen er altså at man kun kan pusse opp mellom 10:00 og 16:00 på lørdager)

Innstilling fra valgkomiteen i Balkeby AS

Styret har i perioden mai 2022-mai 2023 bestått av følgende personer:

Verv	Navn	Adresse	På valg	Sitter til
Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes g 7A	Nei	2024
Styremedlem	Bjørn Westanmo	Industrigata 31C	Ja	2023
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7B	Nei	2024
Styremedlem	Ane Simonsen	Dunkers gate 7B	Nei	2024
Varamedlem	Kathrine Sæbø	Dunkers gate 4c	Ja	2023
Varamedlem	Carl Martin Elmerskog	Holmboes gate 5A	Ja	2023

Valgkomiteen har bestått av: Geir Øvensen og Tea Kristine Hegg, Industrigata 31D, og Berit Nygaard, Holmboes gate 5A.

Nytt forslag til styremedlemmer, og valgkomiteens arbeide i perioden 2022-2023

Valgkomiteen ønsker som vanlig å innlede med å minne generalforsamlingen om at styrets medlemmer etter vår vurdering utfører en betydelig dugnadsinnsats som i vesentlig grad overstiger verdien av deres årlige pengemessige godtgjørelse. Som vanlig har vi også i 2023 oppfordret beboerne om å komme med forslag til aktuelle kandidater. Informasjon om styrevalgene har blitt lagt ut på Vibbo/ Balkebys nettsider, og det har vært hengt opp papiroppslag i alle oppganger.

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

Valgkomiteen har i løpet av februar og mars hatt samtaler med samtlige medlemmer i det nåværende styret. Vi benytter anledningen til å takke alle involverte for stor fleksibilitet mht. intervjutidspunkter. Alle i det nåværende styret har sagt seg villig til å bidra videre i forskjellige posisjoner. Bjørn Westanmo bad imidlertid tidlig valgkomiteen om å vurdere om noen andre kunne overta hans plass i styret.

Foruten intervjuer med det sittende styret har valgkomiteen kontaktet flere nye personer som har blitt spilt inn som mulig egnede kandidater av andre beboere i løpet av mars. Noen av disse ønsket ikke å påta seg denne type verv, og noen var også i ferd med å flytte fra Balkeby. Gitt de store tunge vedlikeholds-, og oppgraderingsprosjektene foreslår valgkomiteen at man fortsetter ordningen med to varamedlemmer, tre styremedlemmer, samt styreleder, dvs. seks personer totalt. Gitt at Bjørn Westanmos ønske om å kunne bli erstattet, var det derfor behov for at valgkomiteen fant fram til minst én ny egnet kandidat, noe vi mener å ha klart å gjøre.

Forslag til styremedlemmer for perioden 2023-2024(25)
Vår innstilling til Generalforsamlingen for 2023 er som følger:

Mathias Emil Hager er ikke på valg i år, og fortsetter dermed som styreleder i AS Balkeby fram til 2024. Mathias har vært styremedlem i sju år, og styreleder siden august 2021. Han har med sine lange erfaring innsikt i alle styrets saker. Mathias besitter i tillegg en juridisk spesialkompetanse som er verdifull for styret, bl.a. når det gjelder vurdering av hvilke saker som krever ekstern bestilling av juridiske tjenester. Dette har vært svært viktig for å redusere risiko ved kontrakter som Balkeby AS har inngått i forbindelse med flere tunge vedlikeholds-, og oppgraderingsoppgaver. Mathias tar initialt hånd om en stor del av korrespondansen til styret, og fordeler saker videre etter behov. Det er valgkomiteens inntrykk at styrets øvrige medlemmer er fornøyd med Mathias' utøvelse av rollen som styreleder.

Angelica Gjestrum er ikke på valg i år, og fortsetter dermed som styremedlem i AS Balkeby fram til 2024. Angelica har bodd i Holmboes gate 7B i to tiår, og jobber som koordinator i Det norske Maritime forbund. Angelica kom i 2017 med i styrearbeidet i Balkeby som varamedlem, og har siden 2018 vært styremedlem. Hun har tatt et særskilt ansvar for parken vår, og tilhørende hagearbeid. Hun er styrets kontakt opp mot den frivillige hagegruppen som består av hageinteresserte beboere. Angelica beskrives i styreutøvelsen som en lagspiller som er fleksibel og tar ansvar også for andre saker som trenger videre oppfølging av styret. Med sin lange erfaring representerer hun et viktig element av kontinuitet i styrearbeidet.

Ane Simonsen er ikke på valg i år, og fortsetter dermed som styremedlem i AS Balkeby fram til 2024. Ane bor i Dunkers gate 7B. Til daglig jobber hun som psykolog. Ane ble formelt valgt inn som varamedlem i mai 2021, men har fungert som fullverdig styremedlem fra august 2021 da Mathias Heger overtok som fungerende styreleder etter Marina Birgitte Heyerdal. Ane har i sitt virke som vara-, og styremedlem engasjert seg i alle styrets løpende oppgaver, med et særlig ansvar for Balkebyposten, samt uteområdene i Balkeby. Valgkomiteen mener at Ane har gitt et verdifullt bidrag til viktige arbeidsoppgaver i styret i året som har gått.

Kathrine Sæbø ble valgt inn som varamedlem i styret etter at hun meldte sin interesse for styrearbeid på Generalforsamlingen i 2018. Hun ble gjenvalgt som varamedlem i 2019, 2020, 2021 og 2022. I løpet av disse fire årene har Kathrine blitt en viktig del av styret, bla. gjennom grundig referatføring av styrets møter, noe som er svært viktig i en tid med store vedlikeholds-, og oppgraderingsprosjekter. Kathrine er en god lagspiller, og jobber i økende omfang med flere av styrets saker. Etter en lenger periode som varamedlem, har Kathrine i år signalisert til valgkomiteen at hun kan tenke seg å stille til valg som styremedlem. ***Valgkomiteen innstiller derfor Kathrine Sæbø som nytt styremedlem for to år, til 2025.***

Carl Martin Elmerskog bor i Holmboes gata 5A. Han er siviløkonom av utdannelse og har i styret jobbet med forskjellige styresaker, men særlig med økonomiske forhold i forbindelse med det pågående betongprosjektet. I sin andre periode som vara har han særlig arbeidet med omreguleringen av vaktmesterleiligheten som må foretas før et salg kan gjennomføres. Som varamedlem har Carl Martin Elmerskog gitt et solid bidrag til styrets arbeide i en krevende periode med kompliserte prosjekter. Han har sagt seg villig til å påta seg en ny ettårig periode som varamedlem. ***Valgkomiteen innstiller derfor Carl Martin Elmerskog som varamedlem til styret for ett år, til 2024.***

Stevan Pravica har bodd i Dunkers gate 4A i fire år. Han er bygningsingeniør, og jobber til daglig med rehabilitering i arkitekt og ingeniørselskapet Sweco. Stevan gjorde et svært godt inntrykk under intervjuet med valgkomiteen. Gitt at styret ved Bjørn Westanmos fratredelse mister svært verdifull bygningsfaglig kompetansen mener valgkomiteen at Stevan er den riktige personen som vil kunne komplettere styrets kompetanseprofil. ***Valgkomiteen innstiller derfor* Stevan Pravica *som varamedlem til styret for ett år, til 2024.***

Valgkomité
Medlemmer av valgkomiteen velges for ett år av gangen. I 2022-23 har valgkomiteen bestått av Geir Øvensen (leder), Tea Kristine Hegg og Berit Nygaard, som har innehatt dette vervet siden henholdsvis 2015, 2017 og 2019. Det er vanlig i boretts- og /aksjelagsstyrer at styremedlemmer som går ut av styret, ut fra kjennskap til beboerne man får gjennom styrearbeidet, tilbys en plass i valgkomiteen. Berit Nygaard har i etterkant av årets intervjurunde sagt at hun trekker seg som medlem av valgkomiteen med utgangspunkt i at det er behov for jevnlig fornyelse i valgkomiteen, og at avgått styremedlem Bjørn Westanmo i denne forbindelse kan tilbys plass i valgkomiteen. Bjørn har derfor blitt forespurt-, og har takket ja til å bli innstilt som nytt medlem i valgkomiteen.
Det foreslås at ny valgkomité består av Geir Øvensen, Tea Kristine Hegg, og Bjørn Westanmo.

Valgkomiteens innstilling til styre i AS Balkeby i 2023-2024:

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

Balkeby, 1. april 2023

På vegne av valgkomitéen

Berit Nygaard Geir Øvensen Tea Kristine Hegg

Annen informasjon om aksjeselskapet
Selskapet har egen hjemmeside: www.balkeby.no. Ellers kan styret nås på e-post: styret@balkeby.no.

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

Vaktmester
Selskapet har inngått avtale med Frogner Vaktmestertjeneste om daglig drift, løpende vedlikehold og trappevask.

Parkering
Boligaksjeselskapet disponerer ingen parkeringsplasser.

Nøkler
Nøkler kan kjøpes hos vaktmester.
Ta kontakt med vaktmester pr telefon 22 60 39 01 eller e-post: post@fvtj.no

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82672696. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.
Det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nye heiser i Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5.
2021	Sikring av betongkonstruksjon mot nedfall.
2020	Sikring av hovedtavler, og det elektriske anlegget.
2019	Omlegging av tak i Holmboes gate 5 og 7
2019	Konvertering fra oljefyring til fjernvarme.
2019 – 2021	Lagt strømpe i avløpsrør mot kommunal ledning i Dunkers gate, Holmboes gate og Industrigata
2018	Omlegging av taket i Dunkers gate 4
2018- 2019	Utvendig maling av vinduer
2016	Omlegging av taket i Industrigata 31
2016	Rehabilitering takterrasser Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5
2013	Rehabilitering takterrasser
2012 - 2013	Våtromsrehabilitering: Alle bad er pusset opp og fellesrørledning er skiftet.

0011 Balkeby AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) **(Dato)**

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

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 el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Dunkers gate 4 A
Aksjebrevnr. 507 Orgnr. 920157009 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-24-0111

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Marte Førde
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 95 40 29 22
E-post: marte.forde@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater