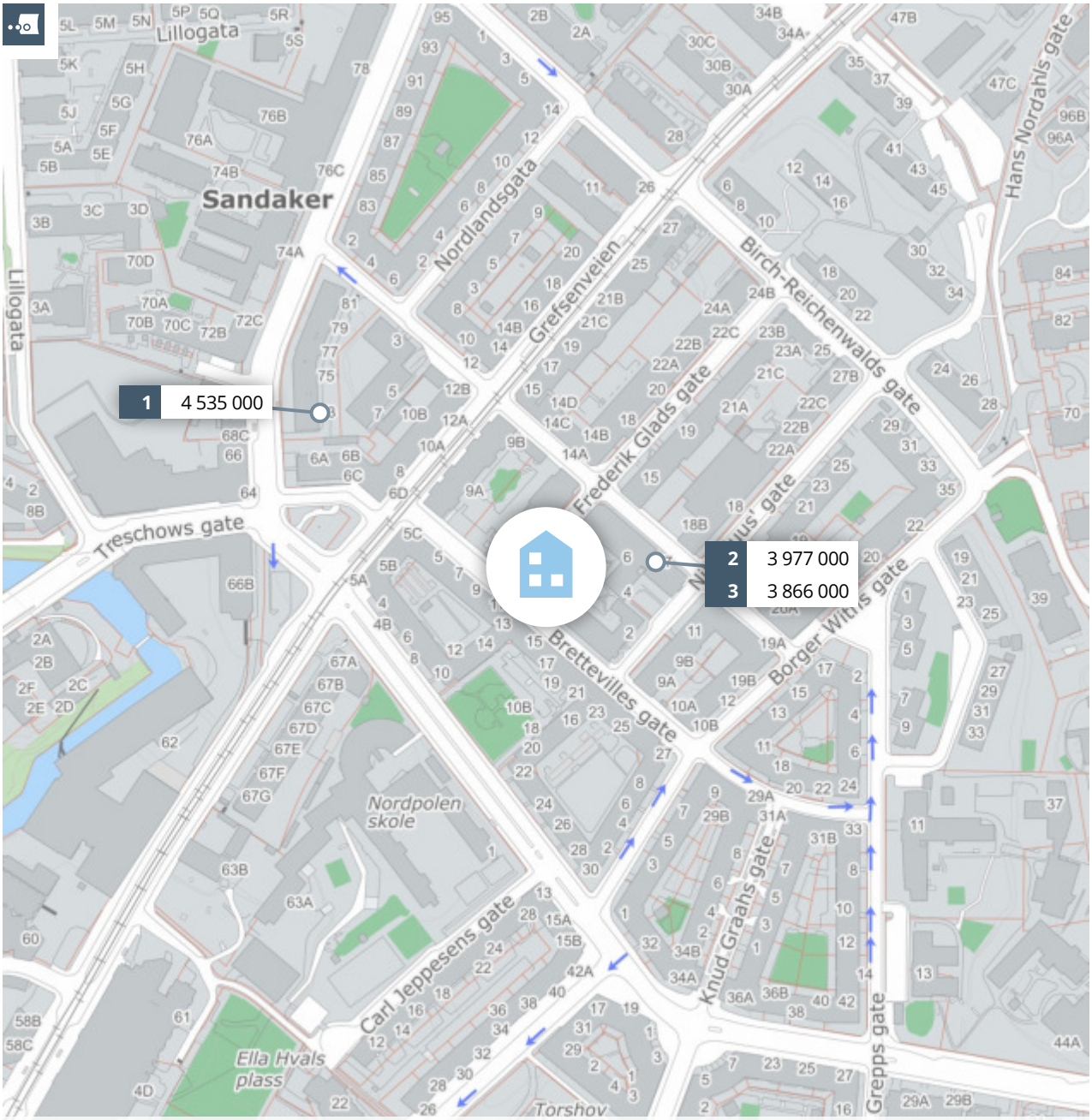
FREDERIK GLADS GATE 1

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Verdivurdering
Tilstandsrapport
Meglerbrev
Årsberetning
Protokollutskrift årsmøte-gf.pdf
Vedtekter.pdf
Husordensregler.pdf
Energimerke
Reg kart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FREDERIK GLADS GATE 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 17.03.2025

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: Tore Hessen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frederik Glads gate 1, 0482 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2005

GNR 224 BNR 395 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 4

Verdivurdert til

3 300 000

229 000	3 529 000	130 741
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	27 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	4 955
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sandakerveien 73 36 m² 1956 5. etg - sov	08.01.2025	3 800 000	**4 460 000**	75 000	4 535 000	**125 972**
2 Amtmann Meinichs gate 17 27 m² 2005 3. etg - sov	04.04.2024	3 740 000	**3 925 000**	52 000	3 977 000	**147 296**
3 Amtmann Meinichs gate 17 27 m² 2005 3. etg - sov	05.03.2024	2 700 000	**3 065 000**	801 000	3 866 000	**143 185**

Stilsikker og fargerik 2-roms med smarte løsninger og unik atmosfære

Gjennomført og detaljrik 2-roms leilighet på 27 kvm, der farger, design og smarte plassbesparende løsninger skaper et hjem utenom det vanlige. Hver kvadratmeter er nøye utnyttet for å gi en luftig og funksjonell bolig med et lekent og moderne uttrykk.

Stuen og kjøkkenet smelter sømløst sammen i en åpen planløsning, hvor en gjennomtenkt fargepalett gir rommet et stilrent, men lekent uttrykk.

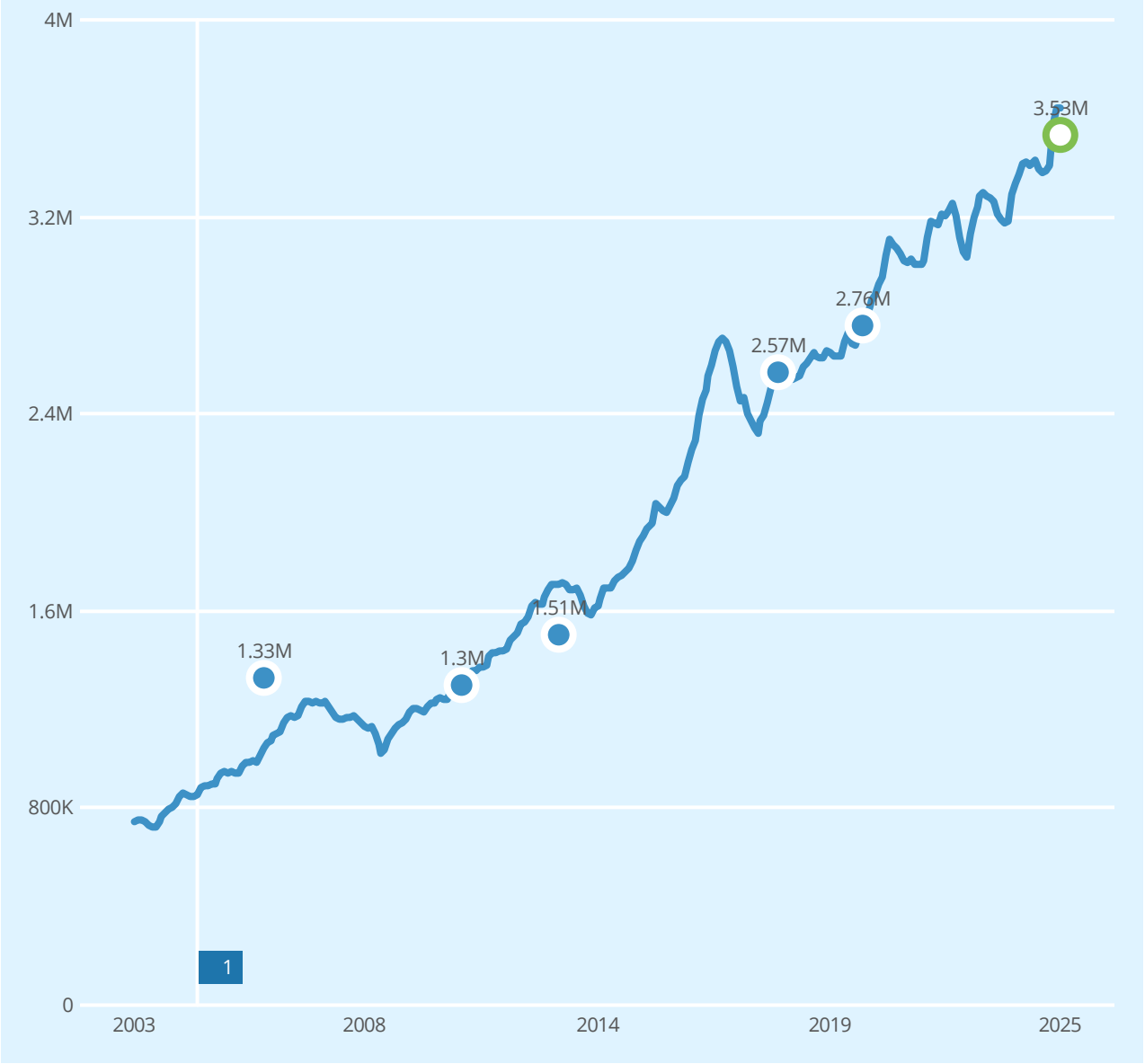
Felles takterrasse med spektakulær utsikt

Som en ekstra bonus har leiligheten tilgang til en flott felles takterrasse med panoramautsikt over Oslo.

Denne leiligheten skiller seg ut med sitt særpreg, dristige fargevalg og smarte løsninger, et hjem du ikke vil gå glipp av!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



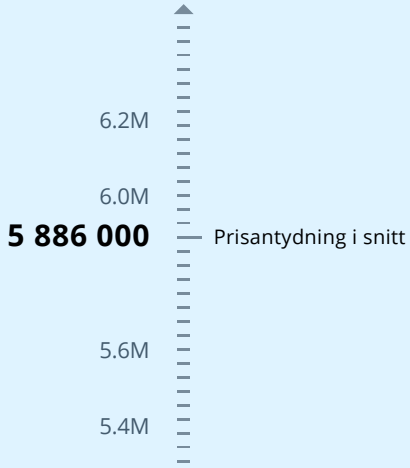
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.05.2020	28.06.2020	10.08.2020	2 470 000	2 435 000	325 643	2 760 643
20.05.2018	04.06.2018	08.08.2018	1 990 000	2 190 000	377 000	2 567 000
20.03.2013	20.03.2013	25.03.2013	-	1 050 000	456 208	1 506 208
08.10.2010	01.11.2010	08.12.2010	790 000	800 000	500 000	1 300 000
13.12.2005	12.02.2006		649 000	649 000	680 000	1 329 000

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 4 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

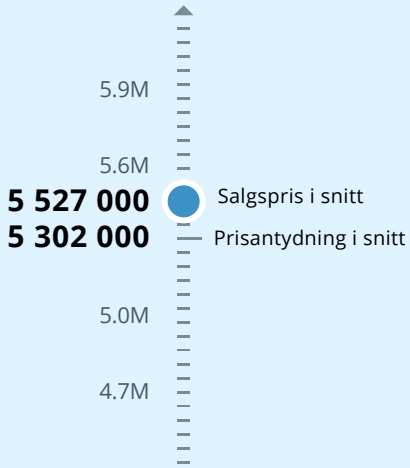


Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

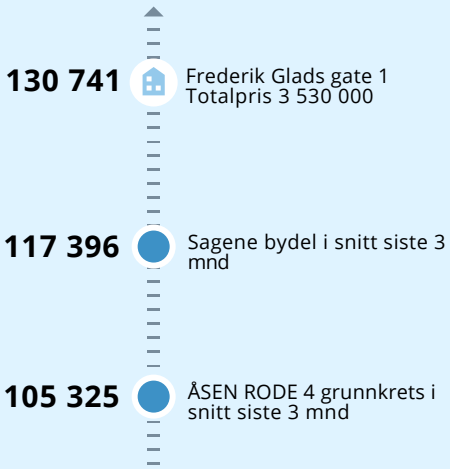


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet (borettslag)
Fredrik Glads gate 1
0482 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Morten Kjønniksen
Dato: 17/03/2025

Halvorsensvei 6
Blommenholm 1365
90024343
morten@mktakst.no

MK Takst AS

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:224, Bnr: 395
Hjemmelshaver:	Ibrahim Abdille
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2005
Tomt:	2611 m²
Kommune:	301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	17.12.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig via stikkledning.
Avløp:	Offentlig via stikkledning.
Adkomst:	Offentlig vei.

OM TOMTEN:
Flat tomt med bakkård opparbeidet med gangveier belagt med stein heller, plen, busker, trær og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:
Moderne lavblokk med hovedkonstruksjoner i betong/murverk, oppført i 2005. Støpt grunnmur, antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig pusset og malte fasader samt panel. Flatt tak antatt tekket med papp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med noe elde og slitasjeskader og mangel av vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold og utberdring av overflater. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Stikkprøver tatt på romhøyder ved befaring er på tilfeldig valgt i rommets hovedhøyde. Det kan forekomme nedsenkninger eller kanaler i deler av rommene. Stikkprøver tatt på planhet gulv ved befaring, er tatt på tilgjengelige steder på befaringsdagen.

Romhøyder: Entré 245 cm, bad 221 cm, soverom 244 cm, stue/kjøkken 244 cm.
Planhet gulv: Entré 4 mm, soverom 5 mm, stue/kjøkken 6 mm.

DOKUMENTKONTROLL:
Det er fremlagt godkjent tilltak for hulltakingt i brannskille ved etablering av avløp fra plan- og bygningsetaten, datert: 17.11.2020.
Det er fremlagt samsvarserklæring på skifte av måler fra SMARTservice.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Fliser bad, malte slette flater entre og soverom. Finer plater kjøkken/stue.
Tak: Stålplater bad ubehandlet betong elementer entre og kjøkken/stue. Malte betongelementer soverom.
Gulv: Fliser bad og entre, malte tregulv stue/kjøkken og soverom.

Overflater bærer preg av elde- slitasje og noe mangel på vedlikehold. Det ble også konstatert noen skader på overflater vegg og gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Kjøkken ble flyttet i 2020 og det ble satt opp lettvegger for å etablere soverom.

FELLESKOSTNADER:
Ikke opplyst om.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	27	3				
SUM BYGNING	27	3				
SUM BRA	30					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, bad, kjøkken/stue, soverom.

BRA-e:

Bod i felles kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Rommene er definert utifra faktisk bruk ved befaringen, uavhengig av hva de er godkjent brukt som av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt. Tomteareal er hentet fra Eiendomsverdi (ikke kontrollmålt).

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er undersøkt i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, normalt møblert bolig,
ellers ingen hindringer under befaringen. Møbler og inventar flyttes normalt ikke på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

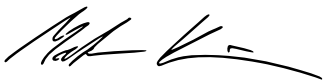
---

Ansvarlig for rapporten:

Morten Kjønniksen

Murmester/takstmann

17/03/2025



Morten Kjønniksen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Innredning med slette fronter, servant med ett- greps blandebatteri, speilskap over servant med lys. Dusj med nedsunket felt, ett- greps blandebatteri, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Vannrør i stål og avløp i plast,

Innredning og speilskap har skade, elde og slitasje. Lys virket ikke i speilskap på befaringsdagen.

TG 2. Elde/slitasje innredning.
TG 2. Noe merker i fliser.
TG 2. Manglende dokumentasjon.

Merknader: Krav i byggteknisk forskrift om dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som skal følge bygget når det skifter eier, ble innført fra 1. juli 2010.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det ble konstatert skade på fliser og noe skjolder på gulv. Fall under vaskemaskin ble ikke kontrollert.

TG 2. Skade flise.
TG 2. Skjolder gulv.

Merknader: Dagens krav til høydeforskjell mellom topp flis ved terskel, til topp av slukrist er 25 mm. Krav til fall i dusjsone er 1:50.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det er ikke vedlagt dokumentasjon på membranarbeider.

Det ble boret hull på tilstøtende rom, inspisert og søkt etter fukt uten å finne forhøyede verdier.

TG 2. Membran nærmer seg forventet levetid.
TG 2. Manglende dokumentasjon.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20- 25 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2005.

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

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

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

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Innredning med fronter av treplater, benkeplate i eik, topp montert kum med ett-greps blandebatteri. Frittstående kjøleskap, komfyr, induksjonstopp og ventilator med lys og avtrekk ut. Frittstående kjøleskap plassert i nisje. Vannrør i stål og avløp i plast. Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Kjøkken bærer preg av noe elde og slitasje.

TG 2. Elde/slitasje kjøkken.
TG 2. Manglende dokumentasjon.

Merknader: Krav i byggteknisk forskrift om dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som skal følge bygget når det skifter eier, ble innført fra 1. juli 2010.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Vinduer med ramme av tre, to- lags glass produsert i 2005. Fungerer tilfredsstillende med alder tatt i betrakning. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Eier opplyser om at dør og karm til baderom er byttet etter befaringen.

TG 2. Vinduer har nådd halvpart av forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Fordelerskap i himling med lekkasje sikring til sluk. Stoppekran er på fordelerstokk. Luke var tatt bort på befaringsdagen.

TG 2. Ikke spalte toalettsisterne.
TG 2. Ikke dokumentasjon sisterne.
TG 2. Ikke dokumentasjon flytting av kjøkken.

Merknader: Krav i byggteknisk forskrift om dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som skal følge bygget når det skifter eier, ble innført fra 1. juli 2010.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Mekanisk avtrekk bad med tilluft under dør. Ventiler montert i vinduer stue og soverom. Det vurderes til at lufting soverom ikke tilfredstiller dagens krav. Ventil for justering av avtrekk baderom er fjernet.

TG 2. Lufting soverom.
TG 2. Justeringsventil mangler på bad.

Merknader: Soverom skal tilføres minimum 26 kubikkmeter friskluft per time per planlagt sengeplass når rommet er i bruk.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer. Det er ikke satt nummer på sikring for stekeovn, men det er vurdert til oversiktlig.

Merknader: Krav om samsvarserklæring og relevant dokumentasjon på elektrisk anlegg ble innført fra 01.01.1999.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

MEGLERBREV

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Tore Hessen
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005871@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005871/302-24-0353 frederik glads gate 1 . Vår ref.: 5538-1-02 Dato: 06.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Det Glade Kvartal I Brl
Organisasjonsnr:	988437662
Andelseier:	Abdille, Ibrahim
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Frederik Glads Gate 1, 0482 OSLO
Andelsnummer:	2
Gnr.	224
Bnr.	395
Borettsinnskudd:	Kr. 119 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6650209.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapetBorettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplass kan leies av Amtmann Meinichs gate 15 AS. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld av lånet i Husbanken. 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. Lånet i OBOS-banken er til rehabilitering, og er ikke et IN-lån. Avtalen med GET inneholder kun internett, og ikke kabel-tv som nå må bestilles av den enkelte andelseier selv. Nye fiberkabler ble trukket i 2019. Søknad om styregodkjennelse sendes detgladekvartal1@styrerommet.no Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11493623
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,68%
Restsaldo	14 352 886,78
Innfrielsesdato:	01.06.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207948861
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo	7 301 134,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 954,82,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11493623; IN lån 1 - Akonto renter	461,63	
Lån nr: 11493623; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 272,19	
Lån i Obos-Banken	240,00	
Dugnad	55,00	
Felleskostnader	1 368,00	
V.V.og felles strøm	336,00	
Get TV og bredbånd	222,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	575,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 201,-
Annen formue:	24 492,-
Gjeld:	229 138,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11493623
Restsaldo:	182 054,90
Kapitalkostnader:	15 319,62

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207948861
Restsaldo:	46 957,34
Kapitalkostnader:	299,30

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 229 012,24,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ida Julie Westheimer, e-post: detgladekvartal1@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5538

Det Glade Kvartal I Brl

Velkommen til årsmøte i Det Glade Kvartal I Brl

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 30. mai kl. 10:00 og lukker 3. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5538

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 årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Glass/metall gjenvinning
7. Central brannvarsel
8. Nabovarsel ved støyende aktiviteter
9. Overvåkningsutstyr
10. Kartlegge kapasitet
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Det Glade Kvartal I Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at vår rådgiver i OBOS Kristina Bennin skal være digital møteleder.

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

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

Anne Kari Myrvold og Eirik Ravn Haugen Bendixen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5538 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling er at styrehonorar økes til 130 000 per år. Styrehonorar har ikke vært økt på flere år, noe som også resulterer at det er vanskelig å rekruttere nye medlemmer til styret.

Tall fra OBOS viser at gjennomsnittlig styrehonorar i 2023 for borettslag med 81-250 boenheter var 1560,- pr. boenhet. For 82 enheter utgjør det 129 920 ,-. Legger man til 3% regulering fra 2023 til 2024 utgjør det 1606,- pr. enhet, 131 600 ,- totalt.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Sak 6

Glass/metall gjenvinning

Forslag fremmet av:
Peter Kapetz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per dagens dato må man gå et stykke for at slenge glass/metall. Jeg hadde ønsket at vi kunne ha en søppelboks med glass/metall gjenvinning i søppelrommet

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme mot forslaget. Det er ikke plass i søppelrom til dette.

Forslag til vedtak

Styret ser på muligheten at ha en søppelboks for glass/metall i søppelrommet.

Sak 7

Central brannvarsel

Forslag fremmet av:
Peter Kapetz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg mener borettslaget bør investere i sentrale røykvarsler som er i hver enkelte leilighet, for at øke sikkerheten. En sentral kobler røykvarsler øker sikkerheten for alle beboer i hele boligblokken

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det kan hentes inn tilbud på dette. Etter tilbud er hentet inn kan borettslaget stemme over om dette er noe man ønsker.

Forslag til vedtak

Jeg mener styret skal ta på seg at få in anbud på vad det ville koste at installere er sentral Brannvarsel system i hver leilighet.

Sak 8

Nabovarsel ved støyende aktiviteter

Forslag fremmet av:
Kjartan Paul Bø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboere som planlegger støyende aktiviteter eller annet som kan virke sjenerende på andre beboere må melde inn nabovarsel. Naboloven må også følges.

Støyende aktiviteter kan være oppussing, høy musikk, samling av mange personer i en leilighet, eller tildekning av for eksempel fellesområder etc.

Beboer melder inn dato og tidsrom støyende aktivitet vil pågå og når det forventes at det er ferdig.

Beboere som blir påvirket av støyen kan kontakte styret og klage på støyen. Styret kontakter deretter beboer som forårsaker støyen.

Eventuelt kan beboer selv henge opp et nabovarsel med kontaktinfo på tavler eller andre relevante steder i bygningen. Eller benytte seg av Oppslag-funksjonen på Vibbo.

Bakgrunnen for dette er at det ofte er oppussing og annen støy i bygningen ulike tider i løpet av døgnet. Det er nærmest umulig å vite hvor støyen kommer fra og dermed er det ikke enkelt å kontakte riktig beboer.

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-02-24-12

https://advokatmatch.no/hva-sier-naboloven-om-stoy

Styrets innstilling

Beboere melder fra på VIBBO under tema “Oppussing” når det skal utføres støyende aktiviteter. Utover det følges husholdningsregler for det Glade Kvartal 1.

Det er mulig å ta kontakt direkte med nabo som står for støyet, fremfor at dette må gå gjennom styret.

Forslag til vedtak

Beboere som planlegger støyende aktiviteter eller annet som kan virke sjenerende på andre beboere må melde inn nabovarsel. Naboloven må også følges.

Sak 9

Overvåkningsutstyr

Forslag fremmet av:
Christine Mathisen Staurset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hadde det vært mulig å få til anskaffelse av overvåkningsutstyr ved postkassene/heisene? Jeg har 3 ganger nå opplevd at pakker skal være levert til meg også er de sporløst borte. Jeg lurer da på om det leveres feil/ikke blir levert i det hele tatt eller om noen faktisk stjeler dem. Og så vidt jeg vet gjelder dette flere i borettslaget. Forsto at det også har vært innbrudd i boder på et tidspunkt. Mulig at dette er svært kostbart og ikke gjennomførbart.

Styrets innstilling

Styret henter inn tilbud for overvåkning. Etter tilbud er innhentet vil sak om borettslaget ønsker overvåkning måtte behandles av generalforsamlingen for vedtak.

Forslag til vedtak

Kjøpe inn overvåkningsutstyr

Sak 10
Kartlegge kapasitet

Forslag fremmet av:
Kenneth Andre Adolfsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De større leilighetene kan ha behov for mer strøm enn det som i dag er tildelt. Det er større strømbruk til oppvarming og eventuelt fremtidig kjøling sommerstid, spesielt leiligheter på toppen som blir en del varmere da varmen stiger inne i bygget og er mer sol eksponert. De med uteareal kan ha behov som varmelamper etc som trekker en del strøm og eventuelt andre installasjoner.

Det er sjekket inntak til en av leilighetene i 6 etasje. Her ligger det nok kabling til å øke antall amper inn i leiligheten, men det er usikkert hvor mye strøm bygget har til disposisjon. Økningen vil være begrenset av eksisterende kabling inn til leilighetene, det vil derfor være noe begrenset hvor mye tilførselen kan økes.

Det er ønskelig å øke til 3-fas 50A, 3-fas 40A eller 2-fas 60A alt etter hva kapasiteten/kablingen tillater.

Styrets innstilling
Styret sjekket ut kapasitet. Er det kapasitet fordeles dette rettferdig for de som ønsker dette.

Utover det skal alle installasjoner på hvor det kreves strøm på uteareal godkjennes av styret.

Forslag til vedtak
Kapasiteten til bygget kartlegges og måles. Det sjekkes først hva kapasiteten er på papiret, hvis det er usikkert om det er nok kapasitet settes det inn måler for å måle reelt forbruk og hva rest kapasitet er. Dette må muligens måles vinterstid da forbruket er høyest. Hvis det er nok kapasitet til alle som melder interesse godkjennes økning til de som ønsker det, ved manglende kapasitet fordeles dette rettferdig til de som melder interesse og har behov for høyere kapasitet. Alle kostnader fordeles på de involverte eiere, borettslaget skal ikke belastes noen kostnader.

Sak 11
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ida Julie Westheimer

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

- Adrian Perrott

- Anders Ulfsnes

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

- Rikke A. Adomat Foss

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Nordberg Svendsby	Nils Huus' Gate 2
Styremedlem	Malene Leirpoll	Frederik Glads Gate 1
Styremedlem	Cecilie Nøring	Frederik Glads Gate 1
Styremedlem	Adrian Perrott	Frederik Glads Gate 1
Varamedlem	Rikke A. Adomat Foss	Nils Huus' Gate 2
Varamedlem	Anne-Mette Olsen	Nils Huus' Gate 2

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

Generelle opplysninger om Det Glade Kvartal I Brl
Borettslaget består av 82 andelsleiligheter.
Det Glade Kvartal I Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 988437662, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
224 395

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

Det Glade Kvartal I Brl har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styrets sammensetning har vært styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Det har vært gjennomført 2 dugnader i perioden (høsten 2023 og våren 2024). Det har vært stort oppmøte på både høstdugnad og vårdugnad. Det settes stor pris på at så mange møter opp på dugnad. Dugnad handler ikke bare om å holde fellesarealer fine, men også å treffe naboer i godt lag.

I 2023 var det 4 overdragelser av borettslagets andeler. Så langt i 2024 har det vært 5 overtagelser.

I dekkhotell og utleieboder har det i 2024 vært håndtert 18 utleieforhold. Inntekten for hele 2023 var på kr 29.800,-.
Så langt i 2024 ligger inntekten på kr 15.600,-.

Styret kom i mai 2023 til enighet med fordeling av kostnader i forbindelse med leieforholdet i garasjen, og fra høsten 2024 har det vært mulig å leie parkeringsplass med el-lader.

I 2023 ble porttelefonen i alle leiligheter oppgradert til Comelit Ultra Touch levert av Access Låsspesialisten AS. Beboere kan etter ønske selv oppgradere porttelefon til å ha video & app funksjon.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inngått forlik med Amtmann Meinichsgt 15 Garasje AS.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til advokat enn budsjettert, og at borettslaget ikke har hatt vedlikeholdskostnader i garasjen i 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente på borettslaget lån.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser. Eiendomsskatten betales av borettslaget og kreves videre dekket inn av andelseierne det gelder via felleskostnadene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Det Glade Kvartal I Brl.

Lån

Det Glade Kvartal I Brl har lån i Husbanken med rente på 4,49% rente pr april 2024. Dette lånet er omfattet av IN-ordning og løpet til juni 2031.
Videre har borettslaget ett lån i OBOS-banken. Dette lånet er et annuitetslån med rente på 6,1 pr april 2024 og løper til juli 2051.
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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2C1HI-Q2YN7-14H52-ZULSA-E7LSU-ZQBGE

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2C1HI-Q2YN7-14H52-ZULSA-E7LSU-ZQBGE

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 220 537**	**436 565**	**1 220 537**	**2 749 668**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 698 239	3 199 817	2 435 705	2 296 924
Tilbakeføring av avskrivning	14	31 674	31 674	22 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 231 667	-2 447 519	-2 427 000	-2 219 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-969 115	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 529 131**	**783 972**	**30 705**	**77 924**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 749 668**	**1 220 536**	**1 251 242**	**2 827 592**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 186 515	1 667 283
Kortsiktig gjeld	-436 847	-446 747
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 749 668**	**1 220 536**

DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 437 662, KUNDENR. 5538

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 716 905	2 535 015	2 587 884	2 719 896
Innkrevde felleskostnader	2	3 756 155	3 410 488	3 726 116	3 753 228
Andre inntekter	3	879 352	60 489	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 352 412**	**6 005 992**	**6 334 000**	**6 493 124**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 395	-13 395	-18 600
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-131 600
Avskrivninger	14	-31 674	-31 674	-22 000	0
Revisjonshonorar	6	-14 234	-14 651	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-139 725	-134 330	-133 800	-144 000
Konsulenthonorar	7	-171 290	-95 461	-390 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-2 100	0
Drift og vedlikehold	8	-573 572	-420 336	-885 000	-885 000
Forsikringer		-259 269	-179 228	-254 600	-282 900
Kommunale avgifter	9	-587 630	-472 153	-540 300	-674 000
Energi/fyring		-287 884	-406 940	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 646	-206 169	-213 400	-230 500
Andre driftskostnader	10	-285 158	-258 538	-275 500	-276 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 680 476**	**-2 327 875**	**-3 238 095**	**-3 066 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 671 936**	**3 678 117**	**3 095 905**	**3 427 124**
Innbetalt andel fellesgjeld		969 115	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 641 051**	**3 678 117**	**3 095 905**	**3 427 124**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 639	9 298	0	0
Finanskostnader	12	-993 451	-487 598	-660 200	-1 130 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-942 812**	**-478 300**	**-660 200**	**-1 130 200**
ÅRSRESULTAT		**4 698 239**	**3 199 817**	**2 435 705**	**2 296 924**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	3 199 817		
Til annen egenkapital		4 698 239	0		

DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 437 662, KUNDENR. 5538

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	128 159 000	128 159 000
Tomt		4 786 000	4 786 000
Andre varige driftsmidler	14	70 415	102 089
SUM ANLEGGSMIDLER		**133 015 415**	**133 047 089**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		48 947	4 695
Kundefordringer	15	0	37 952
Forskuddsbetalte kostnader		57 655	55 412
Driftskonto OBOS-banken		1 322 377	352 937
Sparekonto OBOS-banken		1 757 536	1 216 288
SUM OMLØPSMIDLER		**3 186 515**	**1 667 283**
SUM EIENDELER		**136 201 930**	**134 714 373**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 82 * 100		8 200	8 200
Annen egenkapital	16	77 567 047	72 868 808
SUM EGENKAPITAL		**77 575 247**	**72 877 008**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 965 036	28 165 818
Borettsinnskudd	18	33 224 800	33 224 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**58 189 836**	**61 390 618**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 990	70 497
Leverandørgjeld		94 651	154 297
Påløpte renter		97 040	32 372
Påløpte avdrag		179 430	182 352
Annen kortsiktig gjeld	19	1 736	7 228
SUM KORTSIKTIG GJELD		**436 847**	**446 747**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**136 201 930**	**134 714 373**
Pantstillelse	20	142 836 800	150 871 840
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2024
Styret i Det Glade Kvartal 1 Borettslag

Petter Nordberg Svendsby/s/ Malene Leirpoll/s/ Cecilie Nøring/s/ Adrian Perrott/s/

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

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 554 317
Renter	448 178
Oppvarming	432 983
Kabel-TV	218 670
Dugnad	54 175
Eiendomsskatt	47 832
Kapitalkostnader på IN-lån	2 709 399
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 506
Overført til kapitalkostnader	-2 716 905
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 756 155**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Rettsforlik	849 544
Regnskapskorrigeringer	8
Utleie	29 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**879 352**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 395**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 95 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 234.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-166 093
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 197
SUM KONSULENTHONORAR	**-171 290**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-207 342
Drift/vedlikehold VVS	-170 590
Drift/vedlikehold elektro	-32 169
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 009
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 161
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 680
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 396
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-573 572**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-47 868
Vann- og avløpsavgift	-356 511
Renovasjonsavgift	-183 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-587 630**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-2 772
Vaktmestertjenester	-149 904
Renhold ved firmaer	-85 878
Andre fremmede tjenester	-1 186
Andre kontorkostnader	-910
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 587
Avsetning tap på fordringer	-38 022
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-285 158**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 667
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 248
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 724
SUM FINANSINNTEKTER	**50 639**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-606 585
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-386 866
SUM FINANSKOSTNADER	**-993 451**

NOTE: 13
BYGNINGER

Tilgang 2005	128 159 000
SUM BYGNINGER	**128 159 000**

Tomten ble kjøpt i 2005.
Gnr.224/bnr.395
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2019	70 331	
Avskrevet tidligere	-44 543	
Avskrivinger i år	-14 066	
		11 722
Lekeapparat		
Tilgang 2017	176 080	
Avskrevet tidligere	-99 779	
	-17 608	58 693
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**70 415**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-31 674**

NOTE: 15
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	38 022
Tap på krav	-38 022
SUM KUNDEFORDRINGER	**0**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	62 653 459
Egenkapital fra IN tidligere	44 859 058
Egenkapital fra IN 2023	969 115
Reduksjon EK fra IN	-30 914 585
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**77 567 047**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-7 821 865	
Nedbetalt tidligere	270 573	
Nedbetalt i år	121 347	
		-7 429 945

Husbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2005	-99 712 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	34 238 416	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 110 320	
Nedbetalt tidligere, IN	44 859 058	
Nedbetalt i år, IN	969 115	
		-17 535 091
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 965 036**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-33 224 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-33 224 800**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN-lån	-1 736
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 736**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 224 800
Pantelån	24 965 036
Påløpte avdrag	179 430
Beregnede IN-forpliktelser	14 913 588
TOTALT	**73 282 854**

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

Bygninger	128 159 000
Tomt	4 786 000
TOTALT	**132 945 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650209. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.6 og 1.12** på borettslagets felleslån. Andelseier 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 andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Utbedring fuktsperre grunnmur	Ingen tegn til fukt i disse områdene, kun manglende topplist og stedvis manglende plast.
2021	Rehabilitering av membran m.m	Rehabilitering av membran, terrasser, panelte rekkverk og vegger på ytre fasade i 4., 5., og 6. etg. Det legges ikke nytt membran under felles terrasse i 6. etg. eller felles terrasse over L413.
2020	Utarbeidet en vedlikeholdsplan	
2019	Individuell måling av strøm	Alle leiligheter har ny måler fra Hafslund og fellesmåling av strøm har opphørt.

		Det er nå anledning til selv å velge strømleverandør.
2019	Ledelys og nødlys byttet	Byttet ut alle ledelys og nødlys i borettslagets fellesarealer som trappeløp, inngangspartier og bodområder.
2019	Nytt låssystem på fellesarealet	Skiftet låskasser til bodområder, hovedinnganger, sykkelbod, avfallsrom og andre låste rom på fellesarealet.
2019	Nyplanting bed Nils Huus gate	Nyplanting og forbedring av jord i bed ved langsiden Nils Huus gate. Opprettet utekran og lagt ut svetteslanger.
2019	Nye sykkelstativ i sykkelbod	Nye sykkelstativ montert i sykkelbod U1 og oppgradert bod undernedkjøring i garasje U2 med de gamle sykkelstativene.
2019	Installert fibernett	
2019 - 2020	Omlegging og ombygg av el-anlegg garasje	Elektrisk anlegg i garasjen er oppgradert og ombygget. Alt er klart for installering av ladeanlegg for el-biler
2018	Ny sklisikring svalganger	Utbedring av dekke på svalganger.
2018	Takterrasser	Slipt alle 4 takterrasser samt ny fargesetting av terrassedekket.
2018	Utnyttelse av "dødt" fellesareal	Bygget 6 utleieboder, etablert låst dekkhotell og miniverksted.
2017	Trampoline og fallunderlag.	Etablering av to trampoliner. Fallunderlag ved busker og lekeapparat. Utbedring av plen.
2016 - 2017	Maling inngangsparti, trapperom, f.dører	
2015	Rehabilitering av svalganger	Rehabilitering og reparert skader som følge av vanninntrenging
2015	Maling av overflater	I forbindelse med rehabilitering av svalgangene

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 30.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.24
Selskapsnummer: 5538 **Selskapsnavn:** Det Glade Kvartal I Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Bennin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Kari Myrvold og Eirik Ravn Haugen Bendixen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Glass/metall gjenvinning

Styret ser på muligheten at ha en søppelboks for glass/metall i søppelrommet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Central brannvarsel

Jeg mener styret skal ta på seg at få in anbud på vad det ville koste at installere er sentral Brannvarsel system i hver leilighet.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Nabovarsel ved støyende aktiviteter

Beboere som planlegger støyende aktiviteter eller annet som kan virke sjenerende på andre beboere må melde inn nabovarsel. Naboloven må også følges.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Overvåkningsutstyr

Kjøpe inn overvåkningsutstyr

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Kartlegge kapasitet

Kapasiteten til bygget kartlegges og måles. Det sjekkes først hva kapasiteten er på papiret, hvis det er usikkert om det er nok kapasitet settes det inn måler for å måle reelt forbruk og hva rest kapasitet er. Dette må muligens måles vinterstid da forbruket er høyest. Hvis det er nok kapasitet til alle som melder interesse godkjennes økning til de som ønsker det, ved manglende kapasitet fordeles dette rettferdig til de som melder interesse og har behov for høyere kapasitet. Alle kostnader fordeles på de involverte eiere, borettslaget skal ikke belastes noen kostnader.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ida Julie Westheimer

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Adrian Perrott

☐ Anders Ulfsnes

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Rikke A. Adomat Foss

**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.

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE-GF.PDF

Protokoll til årsmøte 2024 for Det Glade Kvartal I Brl

Organisasjonsnummer: 988437662
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. mai kl. 10:00 til 3. juni kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at vår rådgiver i OBOS Kristina Bennin skal være digital møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Bennin er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
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:**
> Anne Kari Myrvold og Eirik Ravn Haugen Bendixen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrets innstilling er at styrehonorar økes til 130 000 per år. Styrehonorar har ikke vært økt på flere år, noe som også resulterer at det er vanskelig å rekruttere nye medlemmer til styret.

Tall fra OBOS viser at gjennomsnittlig styrehonorar i 2023 for borettslag med 81-250 boenheter var 1560,- pr. boenhet. For 82 enheter utgjør det 129 920 ,-. Legger man til 3% regulering fra 2023 til 2024 utgjør det 1606,- pr. enhet, 131 600 ,- totalt.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Glass/metall gjenvinning

Fremmet av: Peter Kapetz

Per dagens dato må man gå et stykke for at slenge glass/metall. Jeg hadde ønsket at vi kunne ha en søppelboks med glass/metall gjenvinning i søppelrommet

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme mot forslaget. Det er ikke plass i søppelrom til dette.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Central brannvarsel

Fremmet av: Peter Kapetz

Jeg mener borettslaget bør investere i sentrale røykvarsler som er i hver enkelte leilighet, for at øke sikkerheten. En sentral kobler røykvarsler øker sikkerheten for alle beboer i hele boligblokken

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det kan hentes inn tilbud på dette. Etter tilbud er hentet inn kan borettslaget stemme over om dette er noe man ønsker.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg mener styret skal ta på seg at få in anbud på vad det ville koste at installere er sentral Brannvarsel system i hver leilighet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Nabovarsel ved støyende aktiviteter

Fremmet av: Kjartan Paul Bø

Beboere som planlegger støyende aktiviteter eller annet som kan virke sjenerende på andre beboere må melde inn nabovarsel. Naboloven må også følges.

Støyende aktiviteter kan være oppussing, høy musikk, samling av mange personer i en leilighet, eller tildekning av for eksempel fellesområder etc.

Beboer melder inn dato og tidsrom støyende aktivitet vil pågå og når det forventes at det er ferdig.

Beboere som blir påvirket av støyen kan kontakte styret og klage på støyen. Styret kontakter deretter beboer som forårsaker støyen.

Eventuelt kan beboer selv henge opp et nabovarsel med kontaktinfo på tavler eller andre relevante steder i bygningen. Eller benytte seg av Oppslag-funksjonen på Vibbo.

Bakgrunnen for dette er at det ofte er oppussing og annen støy i bygningen ulike tider i løpet av døgnet. Det er nærmest umulig å vite hvor støyen kommer fra og dermed er det ikke enkelt å kontakte riktig beboer.

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-02-24-12

https://advokatmatch.no/hva-sier-naboloven-om-stoy

Styrets innstilling
Beboere melder fra på VIBBO under tema “Oppussing” når det skal utføres støyende aktiviteter. Utover det følges husholdningsregler for det Glade Kvartal 1.

Det er mulig å ta kontakt direkte med nabo som står for støyet, fremfor at dette må gå gjennom styret.

> **Forslag til vedtak:**

Beboere som planlegger støyende aktiviteter eller annet som kan virke sjenerende på andre beboere må melde inn nabovarsel. Naboloven må også følges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Overvåkningsutstyr

Fremmet av: Christine Mathisen Staurset

Hadde det vært mulig å få til anskaffelse av overvåkningsutstyr ved postkassene/heisene? Jeg har 3 ganger nå opplevd at pakker skal være levert til meg også er de sporløst borte. Jeg lurer da på om det leveres feil/ikke blir levert i det hele tatt eller om noen faktisk stjeler dem. Og så vidt jeg vet gjelder dette flere i borettslaget. Forsto at det også har vært innbrudd i boder på et tidspunkt. Mulig at dette er svært kostbart og ikke gjennomførbart.

Styrets innstilling
Styret henter inn tilbud for overvåkning. Etter tilbud er innhentet vil sak om borettslaget ønsker overvåkning måtte behandles av generalforsamlingen for vedtak.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Kartlegge kapasitet

Fremmet av: Kenneth Andre Adolfsen

De større leilighetene kan ha behov for mer strøm enn det som i dag er tildelt. Det er større strømbruk til oppvarming og eventuelt fremtidig kjøling sommerstid, spesielt leiligheter på toppen som blir en del varmere da varmen stiger inne i bygget og er mer sol eksponert. De med uteareal kan ha behov som varmelamper etc som trekker en del strøm og eventuelt andre installasjoner.

Det er sjekket inntak til en av leilighetene i 6 etasje. Her ligger det nok kabling til å øke antall amper inn i leiligheten, men det er usikkert hvor mye strøm bygget har til disposisjon. Økningen vil være begrenset av eksisterende kabling inn til leilighetene, det vil derfor være noe begrenset hvor mye tilførselen kan økes.

Det er ønskelig å øke til 3-fas 50A, 3-fas 40A eller 2-fas 60A alt etter hva kapasiteten/kablingen tillater.

Styrets innstilling
Styret sjekket ut kapasitet. Er det kapasitet fordeles dette rettferdig for de som ønsker dette.

Utover det skal alle installasjoner på hvor det kreves strøm på uteareal godkjennes av styret.

Forslag til vedtak:
Kapasiteten til bygget kartlegges og måles. Det sjekkes først hva kapasiteten er på papiret, hvis det er usikkert om det er nok kapasitet settes det inn måler for å måle reelt forbruk og hva rest kapasitet er. Dette må

muligens måles vinterstid da forbruket er høyest. Hvis det er nok kapasitet til alle som melder interesse godkjennes økning til de som ønsker det, ved manglende kapasitet fordeles dette rettferdig til de som melder interesse og har behov for høyere kapasitet. Alle kostnader fordeles på de involverte eiere, borettslaget skal ikke belastes noen kostnader.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ida Julie Westheimer (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Julie Westheimer

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Adrian Perrott (27 stemmer)
Anders Ulfsnes (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adrian Perrott
Anders Ulfsnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rikke A. Adomat Foss (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rikke A. Adomat Foss

VEDTEKTER.PDF

Vedtekter
for
Det Glade Kvartal 1 Borettslag - Org. nr. 988 437 662

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.06.2006
Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å

føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

5-4 Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er forsikret gjennom en bygningsforsikring.

(1) Skader som dekkes av forsikring
Dersom forsikringsselskapet dekker utbedring av skaden, er det egenandel(er) å betale pr. skadetilfelle. Plikten til å dekke egenandelen følger den vedlikeholdsplikten som andelseierne har etter borettslagsloven. Etter borettslagsloven § 5 har den enkelte andelseier plikt til å vedlikeholde sin egen leilighet. Alt ytre vedlikehold av bygningene samt indre vedlikehold av fellesarealer tilligger borettslaget. Hvis skadeårsaken er borettslagets ansvarsområde, vil det være borettslaget som må dekke egenandelen(e). Dersom skadens opprinnelse sogner til en bestemt leilighet, er det andelseierens ansvar og å betale egenandelen(e).

(2) Skader som ikke dekkes av forsikring
Dersom borettslagets bygningsforsikring ikke dekker skaden, må andelseieren selv dekke skaden hvis skaden skyldes noe som hører til vedkommendes ansvarsområde. Skyldes skaden derimot noe som tilligger borettslagets ansvar, er det borettslagets ansvar å dekke og utbedre skade.

(3) Følgeskader i naboens bolig
Borettslaget er ansvarlig dersom skade skyldes bygningsmessige forhold eller ytre vedlikehold. Skyldes skaden mangler ved det indre vedlikeholdet i en leilighet, er det andelseiers ansvar å dekke egenandeler, og andre økonomiske heftelser for skadelidende part.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER.
PDF

HUSORDENSREGLER FOR DET GLADE KVARTAL 1

Vedtatt på Generalforsamling 8.5.14

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og alle som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne.

§ 1 HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg av eiendommen.

§ 2 HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes av alle slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00-07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene innendørs.

§ 3 ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Gjenstander som barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesarealene slik at de er til hinder for rømningsveiene. Sykler kan plasseres i rommet ved siden av garasjeporten. Hensatte gjenstander vil bli fjernet og kastet for eiers regning og risiko. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4 AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og annet fellesareal inkludert svalgangene er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i leiligheten til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som mulig før det kastes. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og evt. fjernes umiddelbart. Av samme årsak skal avfall ikke hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 POSTKASSESKILT OG RINGEKLOKKETABLÅ

Hver enkelt andelseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten. Kun skilt bestemt av styret godtas.

§ 6 ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som vedkommende påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle andelseierne til dugnad.

§ 7 FELLESAREALER

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner på byggets fasade eller tak. Heller ikke andre ting som vil påvirke byggets utseende er tillatt montert. For markiser vil Styret fastsette en standard som andelseierne må rette seg etter.

§ 8 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukkingsapparat og en eller flere røykvarslere i boligen. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er selv ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang per år.

Grilling på felles takterrasser er forbudt grunnet brannfare. Det er ellers ikke tillatt å bruke kullgrill, kun gassgrill eller elektrisk grill tillates.

§ 9 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 10 ERSTATNINGSANSVAR

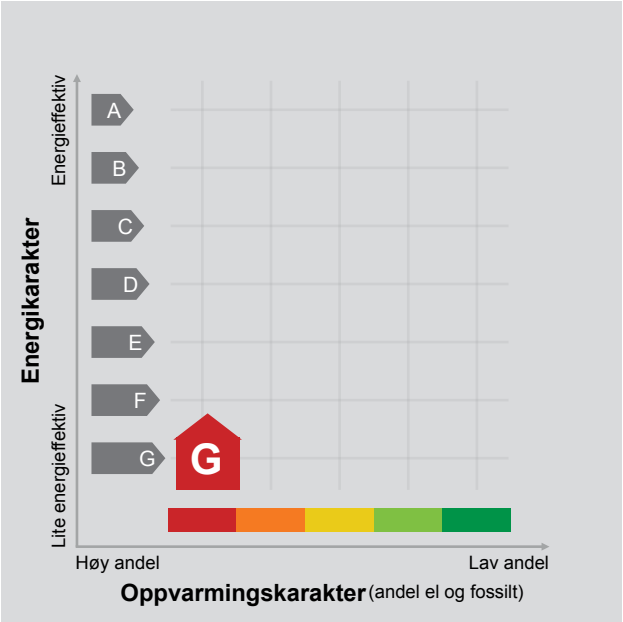
Andelseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Skader som påføres borettslagets eiendom skal snarest mulig meldes til styret.

ENERGIMERKE

ENERGIATTEST

Adresse	Frederik Glads gate 1
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	395
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81771944
Bruksenhetsnummer	U0104
Merkenummer	Energiattest-2025-88349
Dato	06.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	
BRA:	28
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frederik Glads gate 1	81771944	U0104	0	0	2

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	28 m²
Totalt BRA	28 m²
Oppvarmet luftvolum	66 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,77 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.2.2016

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 620 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	458,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 529 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	458,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 620 kWh/år

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

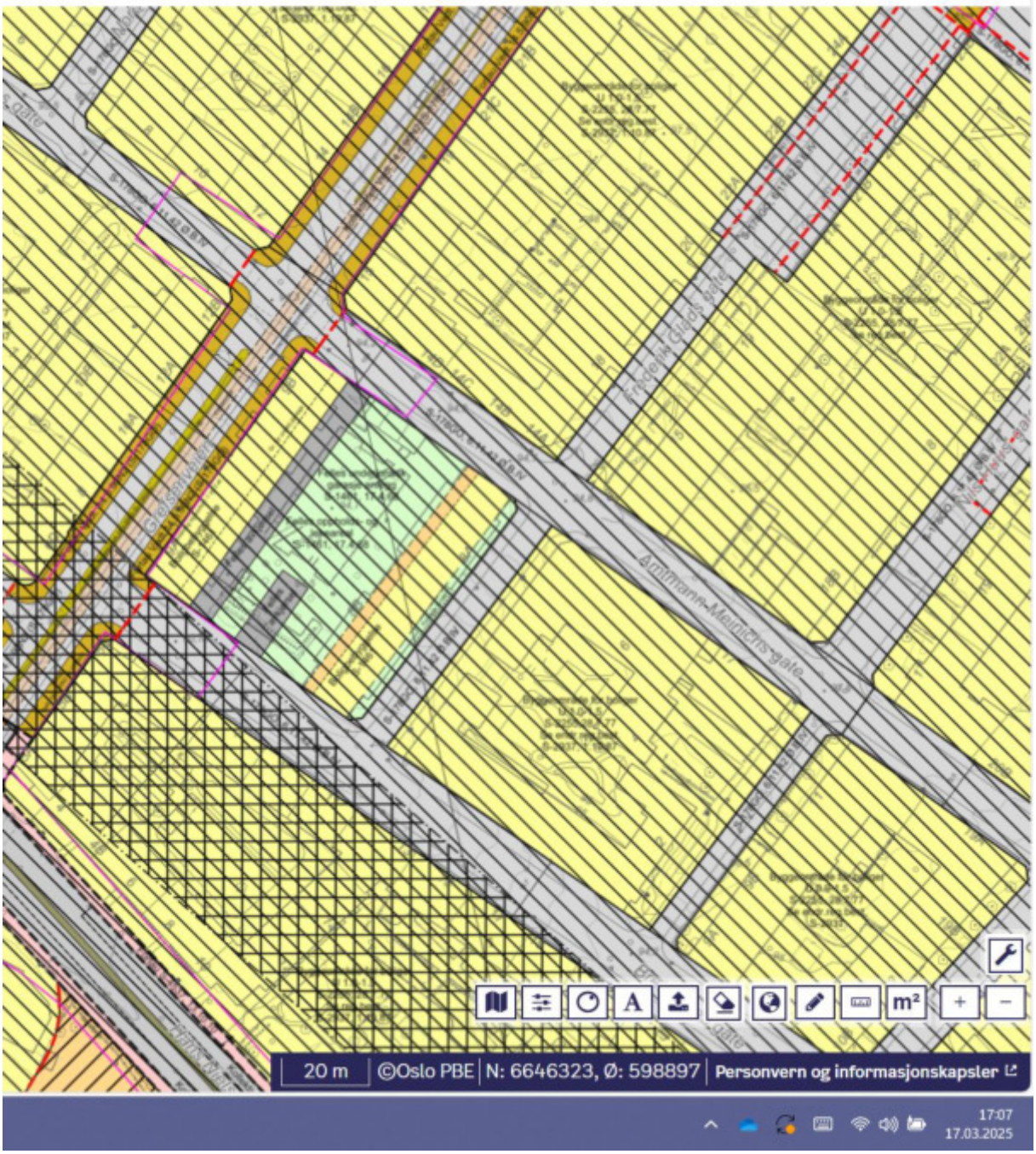
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 620 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 620 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

REG KART


Ammann-Meiniers-gate
20 m
©Oslo PBE
N: 6646323, Ø: 598897
Personvern og informasjonskapsler
m²
17:07
17.03.2025

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING



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:
Frederik Glads gate 1
Andelsnr. 2 Orgnr. 988437662 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-24-0353

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Tore Hessen

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 62 59 83

E-post: tore.hessen@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