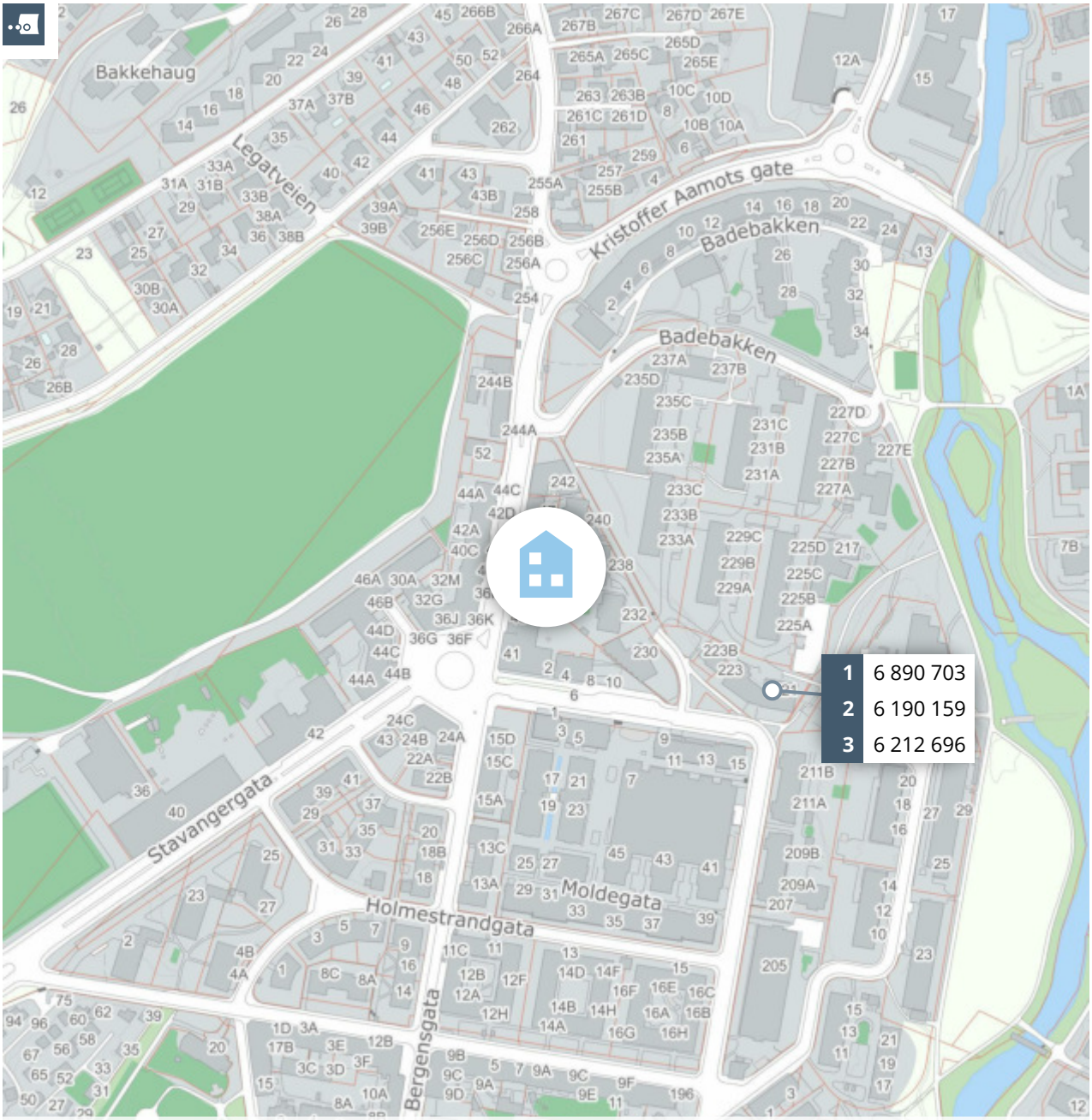
# MARIDALSVEIEN 236

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Tilstandsrapport
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Ferdigattester og tegning
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# MARIDALSVEIEN 236

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 25.06.2025

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: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Maridalsveien 236, 0467 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 222 BNR 142 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 4

Verdivurdert til

# 5 890 000

| 81 434 | 5 971 434 | 85 306 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 70 m² | 4 m² | - m² | 16 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1988 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 020 |
| Formue | 17 176 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Maridalsveien 221<br>54 m² | 2006 | 5. etg | 2 sov | 24.03.2025 | 6 390 000 | **6 800 000** | 90 703 | 6 890 703 | **127 606** |
| 2 | Maridalsveien 221<br>55 m² | 2006 | 1. etg | 2 sov | 20.05.2025 | 5 900 000 | **6 100 000** | 90 159 | 6 190 159 | **112 548** |
| 3 | Maridalsveien 221<br>53 m² | 2006 | 1. etg | 2 sov | 06.05.2025 | 4 850 000 | **5 375 000** | 837 696 | 6 212 696 | **117 221** |

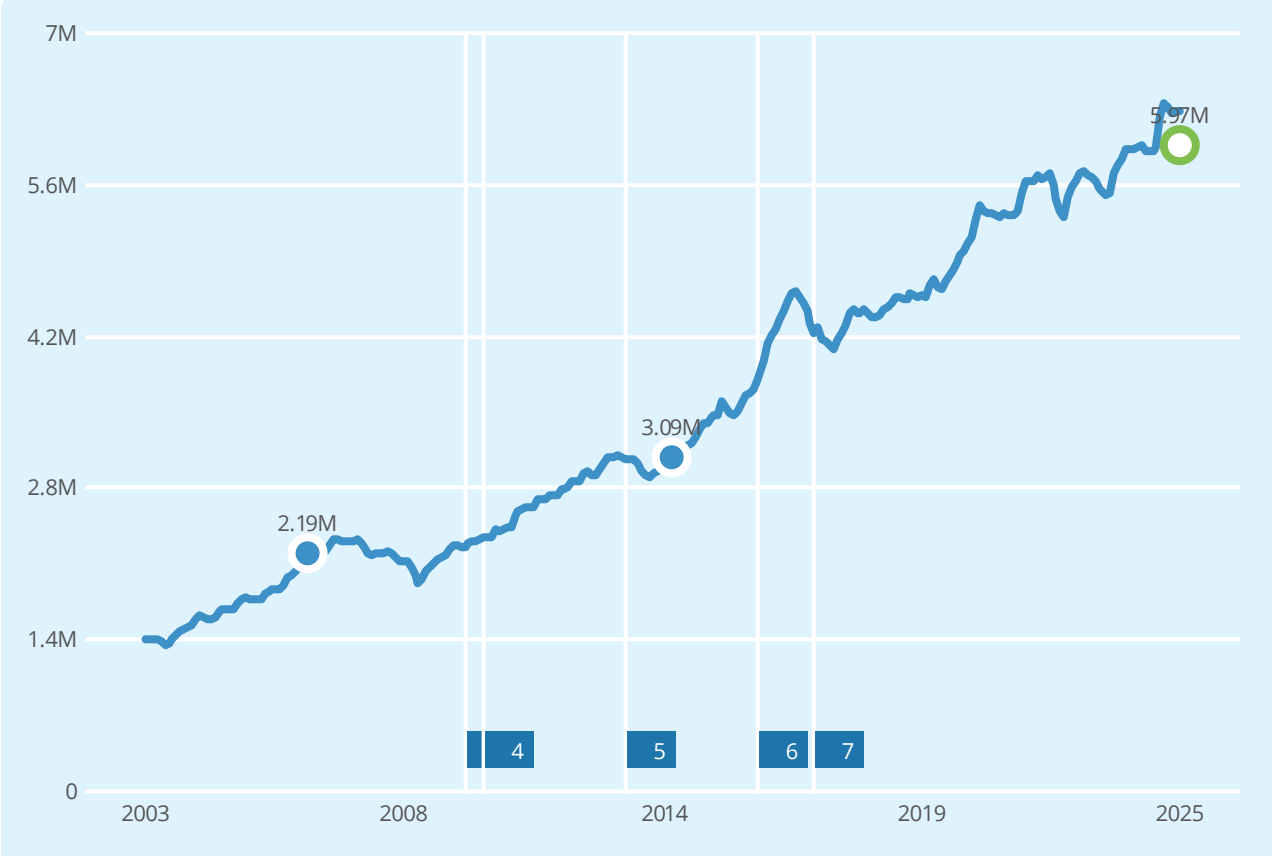
Lys, gjennomgående 3-roms | Enkel adkomst i 2. etg. | Varmtvann inkl. | Heis | Hyggelig og barnevennlig bakgård

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 07.06.2014 | 17.06.2014 | 09.07.2014 | 2 750 000 | 2 950 000 | 137 497 | 3 087 497 | 8 |
| 12.09.2008 | 12.09.2008 | 12.09.2008 | - | 1 900 000 | - | 1 900 000 | 9 |
| 03.07.2006 | 03.07.2006 | | - | 1 900 000 | 292 885 | 2 192 885 | |

8 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Baseres på salg i området.

9 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 4 grunnkrets nå

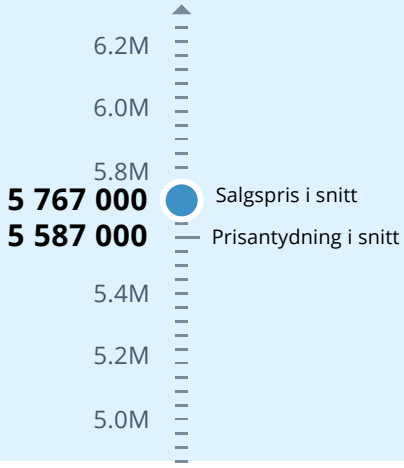
4
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
40
dager

## Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

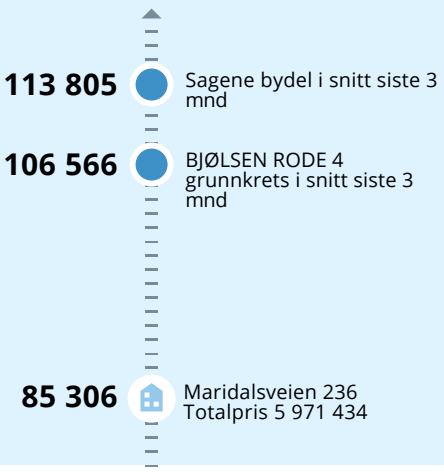
13
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 3.5% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Soria Moria |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 154250102 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Alf Olav Svalund | Elise Torske |

| Gateadresse |
| --- |
| Maridalsveien 236 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0467 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LOfavør

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250102

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Total renovert i 2020, i regi av borettslaget |
| Arbeid utført av | Trygg VVS AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Total renovert 2020 |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Regi v borettslaget |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | I felles garasje som leies, i regi av borettslaget |

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

Document reference: 154250102

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250102

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154250102

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| alf olav svalund | 8f57b3ab6736921eddc00158955ceadcf0241013 | 15.05.2025 19:47:42 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Elise Torske | 01d5ab6768e9421914db320826f1440073ef2bb1 | 15.05.2025 20:05:28 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 154250102

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

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet

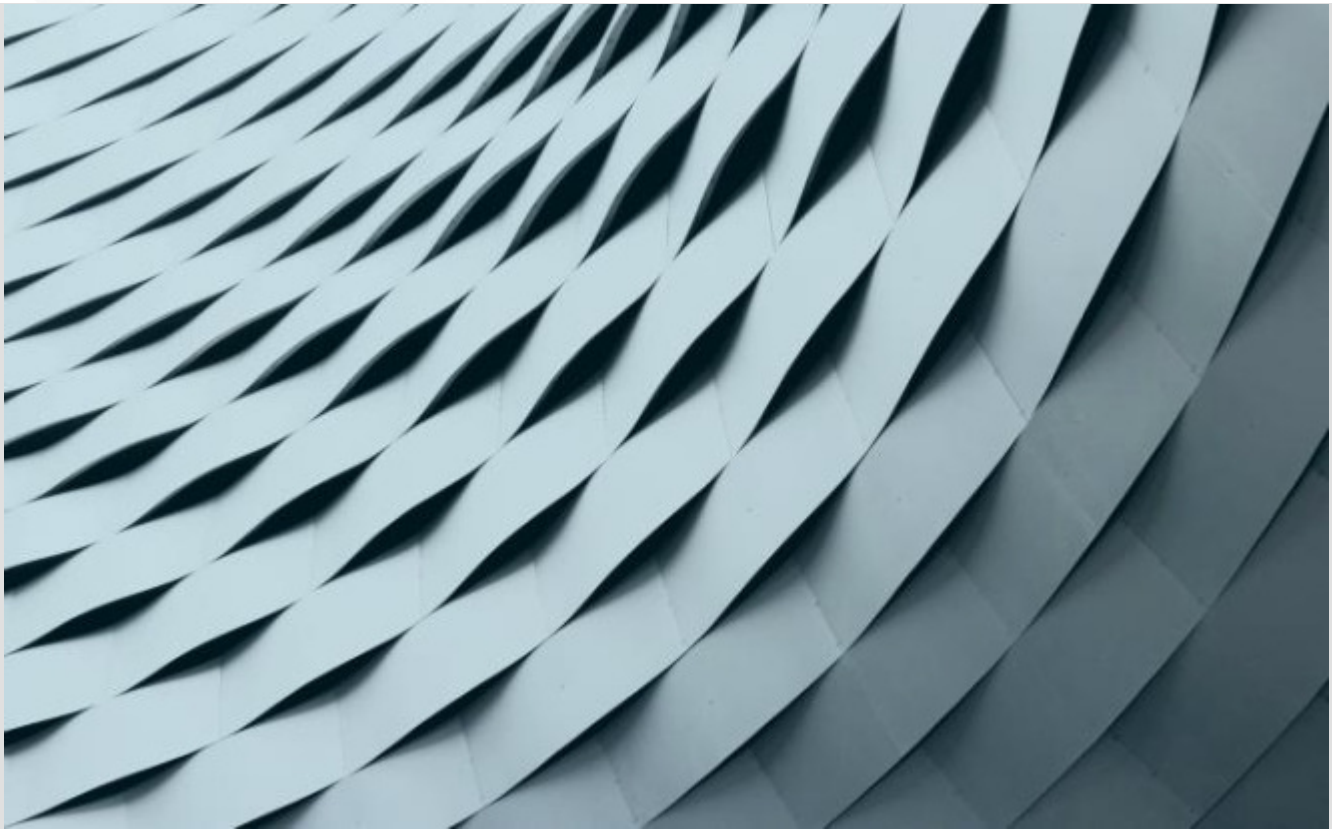
Maridalsveien 236, 0467 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 142

Andelsnummer 32

**Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 70 m²**



**Befaringsdato:** 16.05.2025 **Rapportdato:** 09.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22478-1102 **Referansenummer:** PY4812

**Foretak:** Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kristian Olsen Nordstrand

Takstkonsulent1

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.


**Rapportansvarlig**

Kristian Olsen Nordstrand

Uavhengig Takstingeniør

kon@takstkonsulent1.no

413 81 416

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1988. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2014 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset opp bad.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1988. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong, utvendig bindingsverk forblendet med tegl. Valmet takkform, antatt tekket med asfalttakbelegg/plater e.l. (ikke besiktiget).

Østvendt balkong på ca. 16 m² i betongkonstruksjoner. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,07 m.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett og fliser i entre. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,39 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og kjøl/fryseskap. Waterguard montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

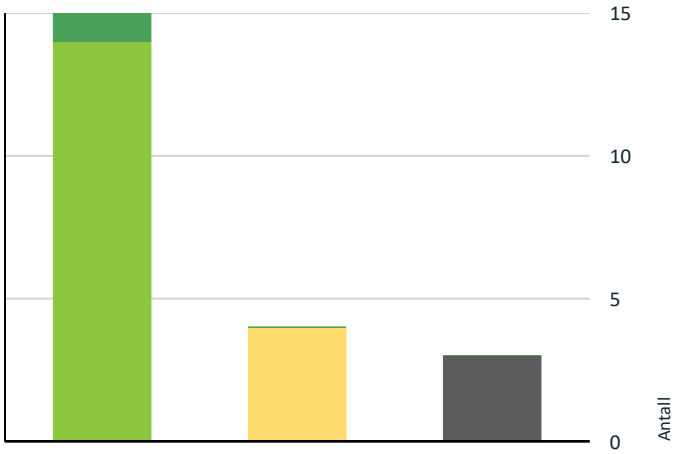
### Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er bygget et soverom/gjesterom på kjøkkenet, dette avviker fra preakseptert løsning rommet fungerer til dens bruk. Det bør vurderes bedring av ventilasjonsløsningen slik at man får større luftutskiftning i rommet.

# Sammendrag av boligens tilstand

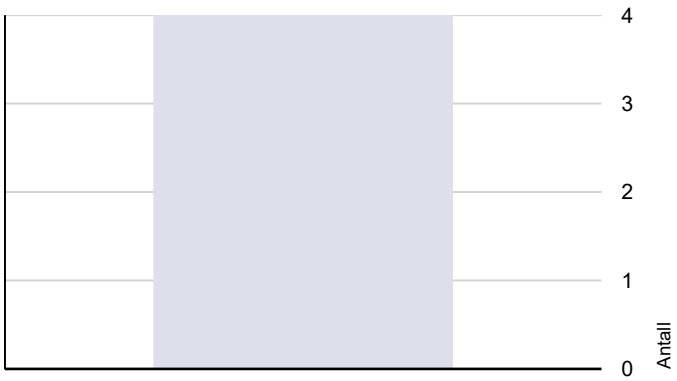
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**
1988

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Malt hovedytterdør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong på ca. 16 m² i betongkonstruksjoner. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,07 m.
- Balkong hører til felles gang.

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1988. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong, utvendig bindingsverk forblendet med tegl. Valmet takkform, antatt tekket med asfalttakbelegg/plater e.l. (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett og fliser i entre. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,39 m.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Det registreres fukskade på gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Lokal utbedring bør vurderes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

# Tilstandsrapport

### TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

### TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører. Formpressedet innerdør med glass felt.

- Liten skade på dør til soverom.

### Andre innvendige forhold

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

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i boenheten.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og kjøl/fryseskap. Waterguard montert.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Waterguard montert under vask på kjøkken.

# Tilstandsrapport

## TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsbereding.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

# Tilstandsrapport

**Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.**

**- Eier opplyser at de har installert taklampe på kjøkken og over spisebord.**

**Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

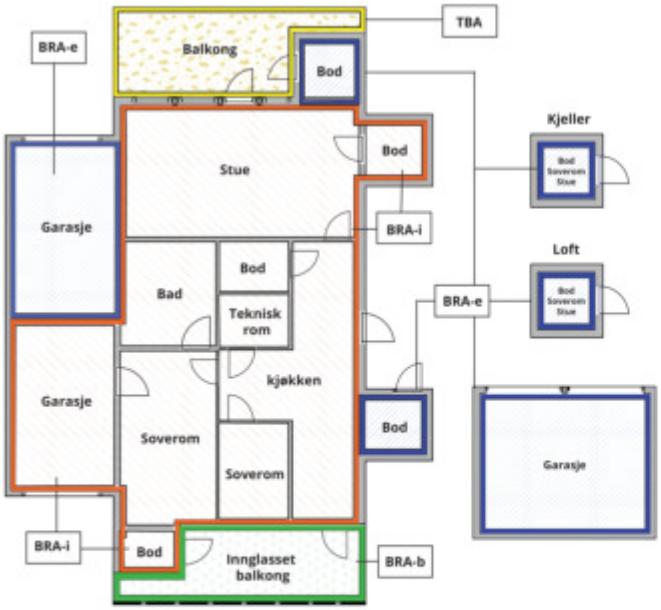
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 70 | 4 | | 74 | 16 |
| **SUM** | **70** | **4** | | | **16** |
| **SUM BRA** | **74** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken | Bod | |

**Kommentar**

Fellesareal:

- En bod i fellesgang på ca. 4 m².

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

- Balkong er en del av felles gang.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er bygget et soverom/gjesterom på kjøkkenet, dette avviker fra preakseptert løsning rommet fungerer til dens bruk. Det bør vurderes bedring av ventilasjonsløsningen slik at man får større luftutskiftning i rommet.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Andelsleilighet** | 70 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.5.2025 | Kristian Olsen Nordstrand | Takstingeniør |
| | Alf olav Svalund | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 222 | 142 | | 0 | 5104.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Maridalsveien 236

**Hjemmelshaver**
BADEBAKKEN BORETTSLAG. Org.nr: 943792755

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| / BADEBAKKEN BORETTSLAG | 943792755 | | BOLIGBYGGELAGET USBL | Alf olav Svalund |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
32

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| | | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.05.2025 | |
| 2 | 09.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

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

# FRA FORRETNINGSFØRER

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Badebakken Borettslag | | V³r ref.: | 901/32 | Fødselsdato eier: | 11.02.1983 |
| Maridalsveien 236 | | Type: | Borettslag tilknyttet | Fødselsdato medeier: | 06.11.1985 |
| 0467 OSLO | | Eiere: | Elise Løfvenius Torske, Alf Olav Svalund | | |
| Organisasjonsnr: | 943 792 755 | Andelsnr: | 32 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 020

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag fellesl³n | 844 |
| | Renter fellesl³n 2 | 144 |
| | Felleskostnader | 3 874 |
| | Renter fellesl³n | 122 |
| | Avdrag fellesl³n 2 | 36 |

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³n): | 81 434 | Gjeld siste ³rsoppg.: | 84 051 |
| Klient ajourf. l³n: | 8 416 542,93 | Klient gj. s. ³rsoppg.: | 8 416 542 |

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 93727004473, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 15.05.2025: 2.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 15.05.2025: 5 116 050
Andel av saldo: 51 091
Første termin: 30.03.2020Første avdrag: 20.03.2020 ( siste termin 30.12.2029 )

L³nenummer: 16367731854, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 15.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 15.05.2025: 3 038 405
Andel av saldo: 30 343
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.09.2053 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Jim Thorsen |
| Adresse: | Maridalsveien 236 |
| Postnr/-sted: | 0467 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 45473547 |
| E-post: | styret@badebakken.no |
| Webside: | www.badebakken.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 15.05.2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utest³ende saldo: | 0 | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Badebakken Borettslag | V³r ref.: | 901/32 | Fødselsdato eier: | 11.02.1983 |
| Maridalsveien 236 | Type: | Borettslag tilknyttet | Fødselsdato medeier: | 06.11.1985 |
| 0467 OSLO | Eiere: | Elise Løfvenius Torske, Alf Olav Svalund | | |
| Organisasjonsnr: 943 792 755 | | | | |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 15.05.2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 84 051 | Andre inntekter: | 990 |
| Annen formue: | 17 176 | Utgifter: | 2 979 | | |

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

## 7: P³lydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| P³lydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 398 000 |
| Andelsnr: | 32 | Partialobligasjonsnr: | 32 |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygge³r: | 1988 | | |
| G³rds/bruksnr: | 222/142 | | |
| Bygningstype: | LB | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 5104.3 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige | Polisenr: | 93961724 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0204

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | 2 | Oppvarmingstype: | Strøm |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Følger ikke bolig () | | |
| Systeml³s: | Nei | Antall rom: | 2 |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 2 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 10 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | |

Fasiliteter:

Andre spesielle opplysninger: Enkelte boliger har balkongl³n som betjenes som et tillegg til felleskostnadene pr mnd.

Parkering: Garasje følger ikke samtlige leiligheter. Følgende leiligheter kan selges med garasje (opprinnelig garasjeinnskudd): 1, 5, 6, 7, 10, 11, 15, 16, 22, 24, 27, 29, 34, 37, 38, 39, 42, 46, 53, 54, 59, 60, 62, 63, 65, 66, 69, 72, 75, 77, 78, 83, 84. Usbl tar forbehold om byttinger/salg som evt har blitt gjort av eiere/borettslaget. Borettslaget leier ut noen f³ plasser til motorsykler/sykler.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden m³ fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men n³værende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsm³l eller klage p³ eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet

Vaktmester: Vaktmester Andersen AS.

Leiligheter med samme areal kan ha ulikt niv³ p³ felleskostnadene. Dette kan skyldes overføring av garasjeplass. Borettslaget v/styret har etter søknad godkjent enkelte tilfeller av overdragelse mellom leiligheter. Ettersom b³de felleskostnader og fellesgjeld ogs³ hensyntar garasjene blir det unøyaktigheter n³r f.eks. en leilighet med lite areal overtar garasjeplassen til en leilighet med stort areal. Prinsippet er at den som selger garasjen skal ha samme fellesgjeld og felleskostnader som en tilsvarende leilighet uten garasje.

Borettslaget har ikke felles abonnement p³ TV eller bredb³nd. Til andelen følger det med en TV-boks som kan benyttes til RiksTV. Eget individuelt TV-abonnement kan bestilles av andelseier.
Borettslaget har fiber installert til hver andel. Et eget individuelt bredb³ndsabonnement fra HomeNet kan bestilles av andelseier. Kostnader for TV-abonnement eller bredb³nd m³ andelseiere selv st³ for.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Badebakken Borettslag | V³r ref.: | 901/32 | Fødselsdato eier: | 11.02.1983 |
| Maridalsveien 236 | Type: | Borettslag tilknyttet | Fødselsdato medeier: | 06.11.1985 |
| 0467 OSLO | Eiere: | Elise Løfvenius Torske, Alf Olav Svalund | | |

Organisasjonsnr: 943 792 755

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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



**INNKALLING 2025**

# Badebakken Borettslag

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00
Fellesrom i Maridalsveien 242

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

# Usbls oppgaver

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

## Noen av Usbls oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

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

## Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

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

## 5. Andre saker

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

**Forslagsstiller: Anne-Mali Thyrum, H0102, M236.**

**Bakgrunn:**

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

**Forslag:**

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

**Forslag til vedtak:** **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar følgende vedtekter/ordensregler:

1. Røyking på svalgenene er forbudt.

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

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

**Begrunnelse:**

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

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

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

**Forslag til vedtak:**

Det etableres følgende nytt punkt i ordensreglene

16. Røyking i fellesarealer

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

**Alternativt vedtak**

Det etableres følgende nytt punkt i ordensreglene

16. Røyking i fellesarealer

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

# 6. Valg

Sittende styre består av:

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

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Rudolf Mevik og Hege Søgaard Moen er på valg.

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Arnhild Torsteinsen og Magnar Setekleiv er på valg.

## 6.3 Valg av valgkomite

## Disponible midler

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

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

# Resultatregnskap 2024 Badebakken Borettslag

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

# Balanse 2024 Badebakken Borettslag

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

# Balanse 2024 Badebakken Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Jim Thorsen<br>Styreleder | Hege Søgaard Moen<br>Styremedlem | Rudolf Mevik<br>Styremedlem |
| Geir Sørensen<br>Styremedlem | Tom Alexsander Bråthen<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

## Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder utleie av søppelanlegg.

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

## Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

## Note 9 - Andre honorar

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

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

## Note 10 - Andre kostnader

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

## Note 11 - Egenkapital

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

## Note 12 - Langsiktig gjeld

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

## Langsiktig gjeld

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

## Langsiktig gjeld

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

## Note 13 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Badebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Badebakken Borettslag**

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

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: D3MP1-IEV50-RD9PZ-C89DB-GNHHD-PDZ5A*

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

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

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

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

**REGISTRERING OG FULLMAKT**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



**INNKALLING 2024**

# Badebakken Borettslag

Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00
Fellesrommet i Maridalsveien 242

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

# Usbl's oppgaver

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

## Noen av Usbl's oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

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

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2023

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

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

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

## 5. Valg

Sittende styre består av:

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

### 5.1 Valg av leder

Styreleder, Jim Thorsen er på valg.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Geir Sørensen og Magnar Setekleiv er på valg.

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

## Disponible midler

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap | 3 020 075 | 3 015 147 |
| | | |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -1 244 119 | 943 958 |
| Tilbakefŋring av avskrivning | 71 772 | 71 772 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | 2 000 | -1 010 801 |
| B. ¡ rets endring disponible midler | -1 170 346 | 4 928 |
| C. Disponible midler | 1 849 729 | 3 020 075 |
| | | |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omlŋpsmidler | 2 203 890 | 3 637 545 |
| Kortsiktig gjeld | -354 162 | -617 470 |
| C. Disponible midler | 1 849 729 | 3 020 075 |

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2023 Badebakken Borettslag

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 5 233 480 | 5 038 309 | 5 472 803 | 5 510 250 |
| Sum leieinntekt | | 5 233 480 | 5 038 309 | 5 472 803 | 5 510 250 |
| Annen inntekt | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 179 285 | 71 296 | 33 000 | 161 000 |
| Sum annen inntekt | | 179 285 | 71 296 | 33 000 | 161 000 |
| Sum inntekt | | 5 412 765 | 5 109 605 | 5 505 803 | 5 671 250 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 26 677 | 24 929 | 25 000 | 27 777 |
| Styrehonorar | 3 | 189 200 | 176 800 | 189 200 | 197 000 |
| Av- og nedskrivning | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 71 772 | 71 772 | 0 | 0 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | | 605 322 | 735 293 | 789 000 | 750 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 416 717 | 522 138 | 696 000 | 586 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 843 701 | 703 072 | 811 000 | 988 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 | 11 442 | 9 202 | 14 000 | 35 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 7 826 | 16 468 | 23 000 | 25 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 3 577 823 | 850 583 | 4 091 000 | 3 021 000 |
| Revisjonshonorar | | 8 851 | 8 280 | 6 000 | 9 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 143 777 | 139 725 | 144 000 | 151 500 |
| Andre honorar | | 81 539 | 201 715 | 227 000 | 103 000 |
| Kontorkostnad | | 3 936 | 4 959 | 11 000 | 8 100 |
| TV/bredb³ nd | | 37 453 | 64 014 | 32 000 | 48 000 |
| Kontingent og gaver | | 24 600 | 24 600 | 27 000 | 25 000 |
| Forsikring | | 444 479 | 411 916 | 445 000 | 387 000 |
| Andre kostnader | | 9 745 | 9 129 | 20 000 | 20 000 |
| Sum kostnad | | 6 504 860 | 3 974 595 | 7 550 200 | 6 381 877 |
| Driftsresultat | | -1 092 095 | 1 135 010 | -2 044 397 | -710 627 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 133 374 | 79 229 | 55 000 | 45 000 |
| Rentekostnad | | 285 397 | 270 281 | 326 000 | 238 150 |
| Netto finansposter | | 152 024 | 191 052 | 271 000 | 193 150 |
| Årsresultat | | -1 244 119 | 943 958 | -2 315 397 | -903 777 |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -1 244 119 | 943 958 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | -1 244 119 | 943 958 | 0 | 0 |

# Balanse 2023 Badebakken Borettslag

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 4 | 4 619 994 | 4 619 994 |
| Bygninger | 4 | 79 317 900 | 79 317 900 |
| P³ kostninger | 4 | 4 755 096 | 4 755 096 |
| Andre driftsmidler | 4 | 480 096 | 551 868 |
| Sum anleggsmidler | | 89 173 086 | 89 244 858 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanse felleskostnader | | 23 613 | 24 389 |
| Kundefordringer | | 27 | 1 456 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 877 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 146 802 | 441 921 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innest³ ende bank | | 2 031 572 | 3 169 779 |
| Sum omløpsmidler | | 2 203 890 | 3 637 545 |
| SUM EIENDELER | | 91 376 976 | 92 882 403 |

# Balanse 2023 Badebakken Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Jim Thorsen<br>Styreleder | Hege Sørgaard Moen<br>Styremedlem | Rudolf Mevik<br>Styremedlem |
| Geir Sørensen<br>Styremedlem | Magnar Setekleiv<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Borettslag best³ r av 82. Boligseksjoner
Sameiet er oppfŋrt p³ gnr. 222 g.nr 142 i 0301 Oslo kommune.
Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polise nr.: 86309792.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

For ³ opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3957 Nŋkkelsalg | 0 | 2 668 |
| 3990 Andre driftsinntekter | 179 285 | 68 627 |
| Sum | 179 285 | 71 296 |

Konto 3990 gjelder utleie av lokaler, utleie av sŋppelanlegg og viderefakturering av rŋrleggerarbeid til Boligbygg, totalt kr 125 857,-. I tillegg inkluderer den innbetalingen fra ladeanlegget i garasjen fra Lyse Energi AS p³ kr 37 066,-.

## Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

## Note 4 - Varige driftsmidler

| | Grɲntanlegg | Tomter | Boligeiendomme | Balkonger | Sykkelstativ | Lekeplass |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 369 066 | 4 619 994 | 79 317 900 | 2 752 094 | 75 000 | 216 764 |
| ¡ rets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ¡ rets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 369 066 | 4 619 994 | 79 317 900 | 2 752 094 | 75 000 | 216 764 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 314 827 | 0 | 0 | 0 | 75 000 | 216 764 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokfɲrt verdi pr.31.12: | 54 240 | 4 619 994 | 79 317 900 | 2 752 094 | 0 | 0 |
| ¡ rets avskrivninger : | 18 596 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelses³r : | 2006 | 1988 | 1988 | 2005 | 2012 | 2012 |
| Antatt levetid i ³r : | 20 | | | | 5 | 5 |

| | Avfallsanlegg | Infrastruktur ladeanlegg | Brannalarm anlegg | Nye balkonger |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 584 125 | 167 432 | 213 513 | 1 835 570 |
| ¡ rets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ¡ rets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 584 125 | 167 432 | 213 513 | 1 835 570 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 301 797 | 0 | 69 985 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokfɲrt verdi pr.31.12: | 282 328 | 167 432 | 143 528 | 1 835 570 |
| ¡ rets avskrivninger : | 38 942 | 0 | 14 234 | 0 |
| Anskaffelses³r : | 2016 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Antatt levetid i ³r : | 15 | | 15 | |

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polise nr.: 86309792. Borettslag best³r av 82. Boligseksjoner. Sameiet er oppfɲrt p³ gnr. 222 g.nr 142 i 0301 Oslo kommune.

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

## Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 138 813 | 115 117 |
| 6340 Heisalarm | 23 668 | 17 970 |
| 6343 Serviceavtaler | 1 622 | 0 |
| 6360 Annet renhold | 17 938 | 20 906 |
| 6361 Fast renhold | 163 544 | 166 227 |
| 6364 Matteleie | 7 824 | 0 |
| 6391 Snɲm³king/strɲing/feiing | 15 657 | 153 176 |
| 6392 Containerleie/trɲmming | 27 376 | 31 729 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 20 277 | 17 013 |
| Sum | 416 717 | 522 138 |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6420 Leie av datautstyr | 11 442 | 9 202 |
| Sum | 11 442 | 9 202 |

## Note 7 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6500 Verktnjy og redskaper | 3 856 | 4 427 |
| 6550 LyspNjrer, lysrnjr, sikringer o.l. | 2 018 | 2 079 |
| 6551 Nnjkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l. | 1 952 | 9 352 |
| 6552 Driftsmateriell | 0 | 609 |
| Sum | 7 826 | 16 468 |

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 148 814 | 436 887 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 164 672 | 207 605 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 65 102 | 23 545 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 337 634 | 35 493 |
| 6613 Vedlikehold grnjntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de | 63 371 | 688 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 20 677 | 27 409 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 14 072 | 35 208 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 0 | 16 250 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 41 836 | 11 566 |
| 6648 Vedlikehold dnjrer og porter | 2 721 648 | 55 934 |
| Sum | 3 577 823 | 850 583 |

Styret mener at det gjennomfnjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 9 - Egenkapital

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

## Note 10 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | DNB Bank ASA | Handelsbanken Eiendomskreditt | Handelsbanken |
|---|---|---|---|
| Form³l: | Vedlikehold og rehabilitering | | |
| L³nenummer: | 16367731854 | 93727004481 | 93727004473 |
| L³netype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaks³r: | 2023 | 2020 | 2019 |
| Rentesats: | 5.40 % | 6.00 % | 2.95 % |
| Betingelser: | flyttende renter | | ann. |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2053 | 26.10.2023 | 30.12.2029 |
| Opprinnelig l³nebelnp: | 4 100 000 | 1 392 363 | 10 000 000 |
| L³nesaldo 01.01: | 0 | 1 137 401 | 7 302 037 |
| Avdrag i perioden: | 7 090 | 1 137 401 | 953 509 |
| Opptak i perioden: | 2 100 000 | 0 | 0 |
| L³nesaldo 31.12: | 2 092 910 | 0 | 6 348 528 |
| Saldo 5 ³r frem i tid: | 1 935 571 | 0 | 1 137 330 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16367731854 | 1 | 47 616 | 47 616 |
| | 1 | 42 736 | 42 736 |
| | 1 | 39 500 | 39 500 |
| | 1 | 30 247 | 30 247 |
| | 5 | 30 168 | 150 840 |
| | 11 | 30 042 | 330 462 |
| | 5 | 29 758 | 148 790 |
| | 3 | 28 824 | 86 472 |
| | 3 | 28 746 | 86 238 |
| | 4 | 28 620 | 114 480 |
| | 3 | 28 336 | 85 008 |
| | 1 | 26 117 | 26 117 |
| | 2 | 25 162 | 50 324 |
| | 3 | 24 994 | 74 982 |
| | 5 | 23 740 | 118 700 |
| | 5 | 23 572 | 117 860 |
| | 3 | 22 323 | 66 969 |
| | 1 | 22 230 | 22 230 |
| | 2 | 21 630 | 43 260 |
| | 5 | 20 901 | 104 505 |
| | 1 | 20 680 | 20 680 |
| | 1 | 20 208 | 20 208 |
| | 1 | 19 258 | 19 258 |
| | 1 | 18 996 | 18 996 |

## Langsiktig gjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 18 135 | 18 135 |
| | 9 | 17 574 | 158 166 |
| | 3 | 16 713 | 50 139 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 93727004473 | 1 | 144 435 | 144 435 |
| | 1 | 129 632 | 129 632 |
| | 1 | 119 817 | 119 817 |
| | 1 | 91 748 | 91 748 |
| | 5 | 91 509 | 457 545 |
| | 11 | 91 127 | 1 002 397 |
| | 5 | 90 268 | 451 340 |
| | 3 | 87 435 | 262 305 |
| | 3 | 87 196 | 261 588 |
| | 4 | 86 814 | 347 256 |
| | 3 | 85 954 | 257 862 |
| | 1 | 79 221 | 79 221 |
| | 2 | 76 324 | 152 648 |
| | 3 | 75 815 | 227 445 |
| | 5 | 72 011 | 360 055 |
| | 5 | 71 501 | 357 505 |
| | 3 | 67 713 | 203 139 |
| | 1 | 67 430 | 67 430 |
| | 2 | 65 612 | 131 224 |
| | 5 | 63 399 | 316 995 |
| | 1 | 62 731 | 62 731 |
| | 1 | 61 298 | 61 298 |
| | 1 | 58 417 | 58 417 |
| | 1 | 57 621 | 57 621 |
| | 1 | 55 011 | 55 011 |
| | 9 | 53 308 | 479 772 |
| | 3 | 50 697 | 152 091 |

## Note 11 - Pantstillelser

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 41.346.000,-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Badebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Badebakken Borettslag**

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

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 331DF-SA65N-XMQPC-S43GQ-ZCOIV-681ID

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: 331DF-SA65N-XMQPC-S43GQ-ZCOIV-681ID

PENNEO

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

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

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

bankID

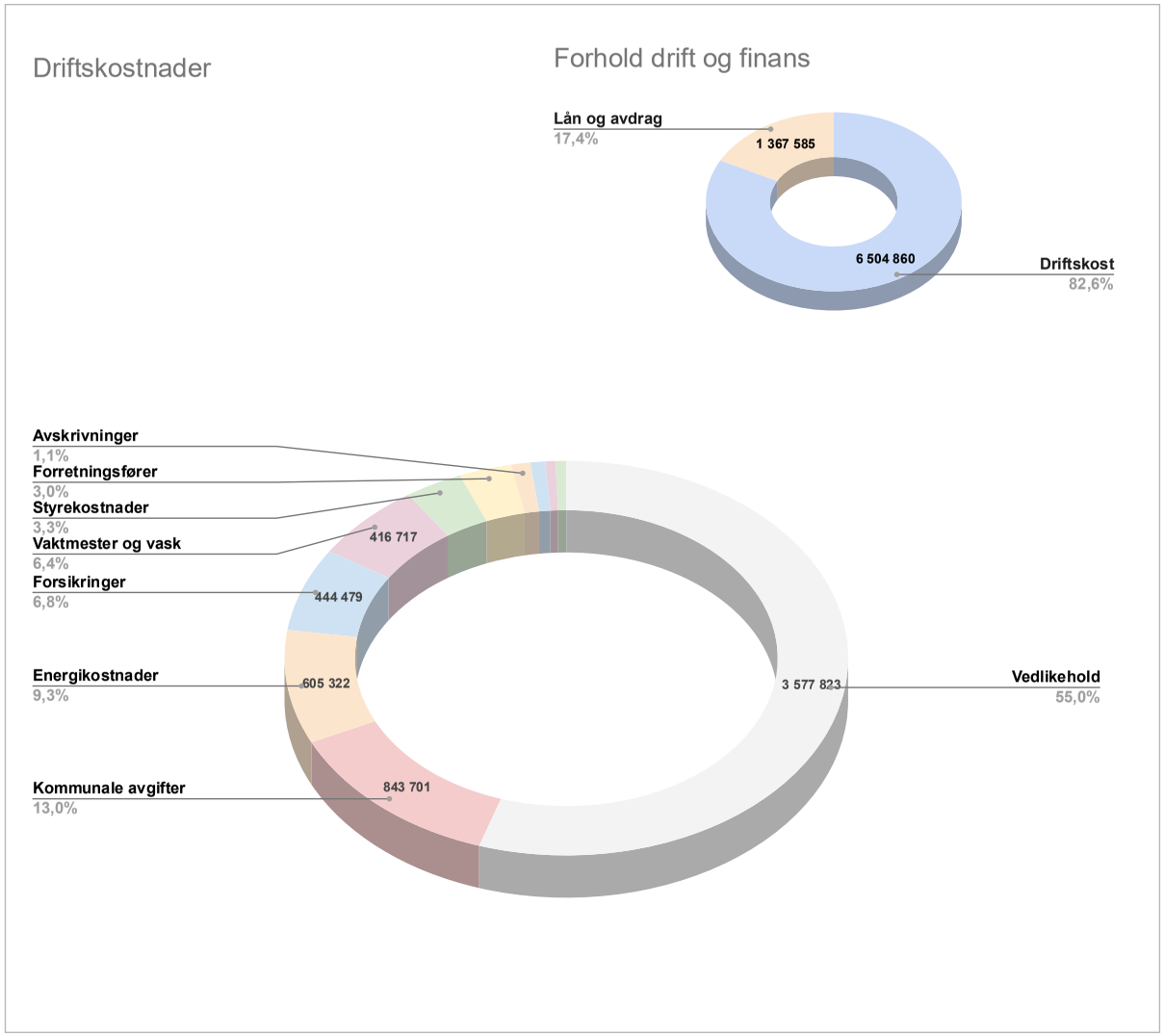
*Penneo Dokumentnøkkel: 331DF-SA65N-XMQPC-S43GQ-ZCOIV-681ID*

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

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

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

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



# Årsmelding 2023 - Badebakken Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

## Virksomhetens art

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

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

## Forsikring

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

## HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

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

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

## Styrets arbeid

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

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

Dugnader

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

Økonomi

Styret har utført drift og vedlikehold i henhold til budsjett.

Utskifting av fellesdører

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

Uteområder og etablering av sykkelparkering

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

Branntilfelle

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2024

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

---

Badebakken Borettslag Andel/seksjonsnummer:

---

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

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

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

---

## FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: ~~Jim Thors~~en Tom Bråten

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

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

### 1.5 Godkjenning av innkalling ✓

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste ✓

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023 ✓

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2023

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

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering. ✓

## 4. Godtgjørelse til styret

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

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

## 5. Valg

### 5.1 Valg av leder

Styreleder, Jim Thorsen er på valg.

Jim

**Vedtak:**
Valgt ble: Jim Thorsen for 2 år.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Geir Sørensen og Magnar Setekleiv er på valg.

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

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

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

~~Roger~~
Magnar
Arnhill

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



Møteleder



Protokollvitne

# Vedtekter

# for

# Badebakken borettslag Org nr. 943 792 755

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

## 1INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

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

## 2ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2-4 Sammenslåing av andelsleiligheter**

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

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

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

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

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

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

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

**2-5 Utbygging av loft**

(1) Utbyggingen av loftet må følge de retningslinjer som gjelder for loftsutbygging.

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

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

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

**2-6 Boder og andeler**

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

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

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

**2-7 Salg og kjøp av garasjeplasser**

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

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

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

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

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

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

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

## 3FORKJØPSRETT

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

## 5VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5-3 Oppussing av våtrom**

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

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

## 6PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

**6-1 Mislighold**

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

**6-2 Pålegg om salg**

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

**6-3 Fravikelse**

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

## 7FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

**7-1 Felleskostnader**

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

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## 8STYRET OG DETS VEDTAK

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

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

## 9GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

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

## 11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

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

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

**HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG**
(Sist endret på generalforsamling 30.05.2023)

## 1. INNLEDNING

Hver beboer plikter å påse at han, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, eller gir adgang til bygningene, holder ro og orden slik at det ikke voldes ulempe eller ubehag for andre beboere.

Som husordensregler gjelder også særskilte tekniske bestemmelser (f. eks. Bygningsforskriftene), bestemmelser som byggefirmaer eller leverandører måtte gi når det gjelder bruk av byg ningsmateriell innendørs, samt for ventilasjonssystemer, våtrom, vann, klosetter fellesantenneanlegg, tekniske installasjoner o.l.

## 2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 - 07.00 skal det være nattero i boligene og på borettslagets område. I dette tidsrommet skal det ikke spilles på instrumenter, nyttes støyende høyttalere, vaskemaskin, tørketrommel eller forårsakes annen støy som sjenerer øvrige boliger.

a) Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet etter kl. 22.00, skal beboerne av tilstøtende boliger forespørres.

b) Utgangsdørene i blokkene/garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.

c) NØDUTGANG - Maridalsvn. 236 (hus 5): Nødutgang (vindeltrapp) i hus 5 skal bare benyttes som rømningsvei i nødstilfeller.

d) Inngangspartiene er fellesareal som skal passe for alle beboere i ulike livsfaser. I tillegg skal inngangspartiet være slik at rengjøringen kan foregå på best mulig effektiv måte og slik at det er en sikker rømningsvei. Inngangspartiene skal derfor være mest mulig nøytrale og ryddige og sykler og annet utstyr skal ikke plasseres i inngangspartiet. Dog tillates en barnevogn pr. barn plassert i gangpartiet.

   Som generell regel gjelder at det til enhver tid på døgnet skal vises tilbørlig hensyn til andre beboere.

   I forbindelse med oppussing kan styret kreve at støyende arbeid som utføres utendørs stanses. Dette inkluderer, men er ikke avgrenset til, fliskutting og saging av materiale. Dette gjelder også arbeider på dagtid hverdager og helge- og helligdager.

   I forbindelse med oppussing skal alle materialer ryddes vekk så raskt som mulig. Materialer skal fraktes bort fra borettslagets eiendom og ikke kastes i felles søppelanlegg.

   Gjenstander hensatt på fellesarealer ute og inne inkludert fellesområdet i kjeller kan fjernes etter beskjed fra styret. Det kan ikke kreves erstatning for tap i forbindelse med opprydning av gjenstander på fellesarealer.

## 3. HUSDYRHOLD

Hunde- og kattehold eller hold av andre husdyr er betinget av:

a) Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse av husdyr.

b) At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke tillates å løpe løs på borettslagets område.

c) At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.

d) At lufting av dyr skjer under kontroll slik at en unngår at dyreeksprementer spres utover plener, veier, sandkasser, blomsterbed etc.

e) At forskriftene om båndtvang etterkommes.

f) Den som ikke overholder pkt. 3a), b), c), d) og e) vil få en skriftlig henvisning om reglene fra styret, og ved eventuell gjentagelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

## 4. RENHOLD

a) Det er ikke tillatt å plassere "søppel" andre steder enn i containerne i søppelbodene. Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for forskriftsmessig levering.

b) Hovedrengjøring av fellesrom/ -område skal foretas en gang årlig. Ansvarsområder vil bli fastlagt av styret i samråd med huskontakter/beboerne.

c) - Klestørking i trappeoppganger eller på andre fellesarealer i borettslaget er ikke tillatt.
- Banking av tepper o.l. fra balkonger er ikke tillatt.

d) Lufting av leilighetene. Det er ikke tillatt å lufte leilighetene mot trappeoppgangene. Utgangsdørene skal holdes lukket. Det henstilles til bruk av ventilasjonsanlegg/vinduer ved utlufting av boligen.

## 5. DUGNADER

Alle beboere har plikt til å delta på dugnader.

## 6. FELLESAREALET

Ballspill og andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere er forbudt på fellesarealet.

## 7. FELLESROMMET

Fellesrommet kan leies av beboere til sammenkomster og lignende. Fellesrommet er direkte nabo med flere leiligheter. Det er derfor viktig at det tas hensyn, slik at ikke beboere i disse leilighetene blir forstyrret. Brudd på disse reglene kan føre til at leietaker ikke får lov til å leie fellesrommet ved senere anledninger. Regler for utleie av fellesrommet er gitt i Vedlegg 1.

## 8. GARASJEANLEGG

a) Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler utover dette. Det er ikke tillatt å etablere oppbevaringsløsninger slik som fastmonterte hyller, skap, bygge boder eller lignende.

b) Alle plasser skal være oppmerket og kjøretøy skal parkeres innenfor oppmerket område, slik at det ikke hindrer ferdsel og/eller tilgang for andre brukere.

c) Etter avtale med styret er det lov å installere permanente anker i gulv og vegg for fastlåsing av mindre kjøretøyer som f.eks. motorsykler.

d) Følgende kjøretøyrelatert utstyr kan lagres på bakken på eget oppmerket område, under forutsetning av at det fjernes ved varsel om feiing av garasje og ellers ikke er til hinder for andre andelseiere:

1. Et sett hjul (dekk) – maksimalt 4 stykk
2. Takstativ (ikke takboks) og sykkelstativ for bruk på kjøretøy
3. Hundebur
4. Seter til kjøretøy (barneseter, uttakbare seter)

## 9. DIVERSE

a) **Markiser etc.**
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer. Ved anskaffelse av markiser skal disse være av type og farge som er fastsatt av beboerne i fellesskap. Pr. idag er det følgende vedtak som gjelder:
Eventuelle utvendige persienner skal være lyse aluminiumsfargede, og skal for øvrig godkjennes i henhold til styrets retningslinjer.

b) Oppsetting av stenger for flagg eller vimpler skal forelegges styret.

c) Trinnlydgjennomgang i blokkene. På grunn av problemer vedrørende trinnlydgjennomgang (støy) i blokkene gjøres beboerne herved oppmerksom på dette, og vi ber om at det blir vist aktsomhet ovenfor disse "faktiske" tekniske forhold i borettslagets bygningsmasse.

d) Andelseiere kan, etter godkjenning fra styret, montere jordede stikkontakter på yttervegg over balkong/terrasse/svalgang. Disse skal ikke vesentlig endre fasadens utseende eller på noen måte være skjemmende/forstyrrende. Før eventuelle installasjoner, som f.eks. terrassevarmer, må beboer søke styret og få godkjenning av løsning. Eventuelle installasjoner må foretas av autorisert elektriker. Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll skal leveres styret ved ferdigstillelse. Godkjenning av stikkontakter på yttervegg, samt godkjenning av evt. installasjoner, må være på plass før de kan tas i bruk.

## 10. HUSLEIELOVEN

Husleieloven er lagt til grunn for disse husordensregler. Oppstår tvils- eller tolkningsspørsmål vedrørende disse regler, eller om andre forhold, skal husleielovens bestemmelser og husleiekontrakten legges til grunn. Ethvert fremleieforhold av leilighet eller garasje, skal godkjennes av styret i borettslaget i h.h.t. husleieloven og lov om borettslag. Kontraktsformular kan fås ved henvendelse til styret.

## 11. ENDRINGER, RETTELSER OG TILLEGG

Beboere som måtte ønske tillegg, rettelser eller endringer til disse regler bes meddele dette til styret i god tid før generalforsamling.

## 12. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser og inngår dermed som en del av leiekontrakten. Klager eller henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene skal skje skriftlig.

I det beboerne ønskes lykke til med sitt hjem i Badebakken Borettslag, gjøres dette i forvissning om at den enkelte husstand vil medvirke til et godt naboforhold og bomiljø.

## 13. GRILLING

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

## 14. KJELLERAREALER OG BODER

a) Det skal ikke være installert elektriske stikk i kjellerboder pga. brannfare.
b) Elektriske apparater koblet til felles stikk i kjeller skal ikke forlates uten tilsyn.
c) Lagring av kjemikalier og brennbare materialer skal følge forskrifter fra DSB.no
d) Lagring av eksplosiver i kjellerarealer er forbud.

## 15. BEBOERS ANSVAR VED UAKTSOMHET

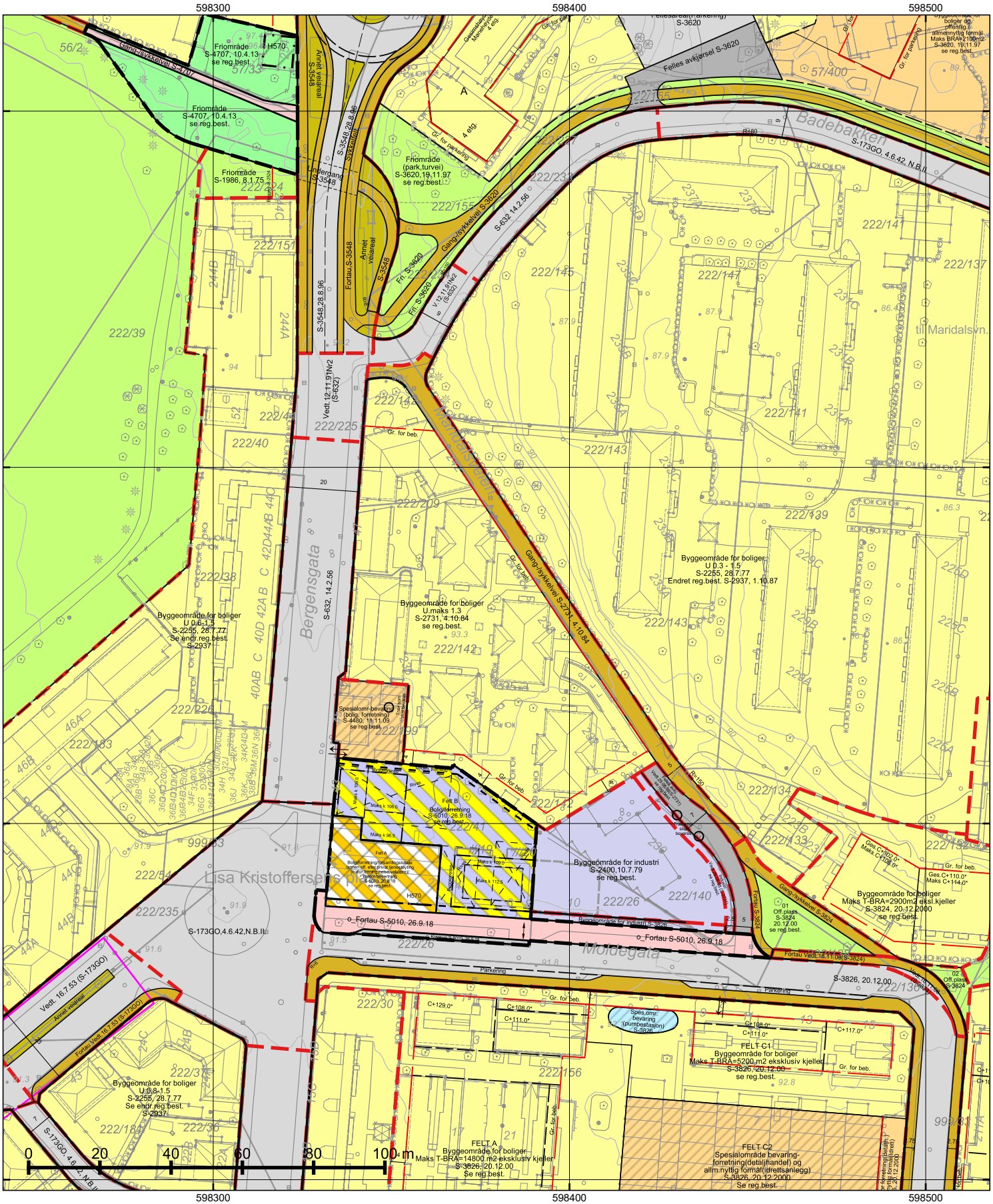
Skader på boligmassen som skyldes andelseiers uaktsomhet og eller brudd på husordensregler og vedtekter vil medføre at andelseier må dekke utgifter borettslaget har i forbindelse med skaden. Dette vil typisk innebære at andelseier må betale egenandelen som er utløst i forsikringssaken. Se også vedtekt 5-1 (7) om vedlikeholdsansvar.

**REGLER FOR UTLEIE AV FELLESROM**

1. **Ro og orden**: Fellesrommet er direkte nabo med flere leiligheter. Det er derfor viktig at det tas hensyn, slik at ikke beboere i disse leilighetene blir forstyrret. Leietaker har ansvar for at reglene overholdes. Leietaker skal ha kontroll på hvem som slippes inn i fellesrommet. Det skal ikke oppholde seg personer i oppgangene i forbindelse med tilstelninger i fellesrommet.
2. **Temperatur**: Leietaker må selv sette på varmen i rommet. Dette gjøres med tidsbryteren på veggen ved gangen. I hjørnet ved vinduene er det en kraftig vifteovn som raskt varmer opp lokalet. Denne er også styrt av tidsbryter. Ventilasjonsanlegget skal kun benyttes på laveste hastighet. Leietaker må påse at ventiler over vinduene er åpne.
3. **Musikk og støy**: Det er ikke anledning til å spille musikk etter kl. *20.00*, og lydnivået bør holdes rolig etter dette tidspunkt.
4. **Stengetid**: Lokalet skal være stengt, og tømt for folk for kl. *23.00*. Det er ikke tillatt å overnatte i lokalet.
5. **Møbler**: Leietaker må ta godt vare på møblene. Bord skal løftes og ikke skyves over gulvet, da vil bordbeina gå i stykker.
6. **Kjøkkenutstyr**: Leietaker kan benytte utstyret på kjøkkenet, men er da ansvarlig for å vaske det i oppvaskmaskinen, og rydde det på plass i skapene.
7. **Rengjøring**: Fellesrommet, med tilhørende toaletter, gang og kjøkken skal rengjøres grundig etter bruk, selv om ikke alle rom har blitt benyttet. Det finnes støvsuger, svaber og bøtter i skap i gangen ved fellesrommet. Vaskeklut, gulvklut og håndkle til toalettet må leietaker ta med selv. Signér sjekklisten etter rengjøring og levér skjema tilbake til utleieansvarlig. Husk å tømme kjøleskapet og stekeovnen. Dersom leietaker finner at rommet ikke er i forventet stand ved overtakelse, må dette meldes fra til utleieansvarlig umiddelbart.
8. **Skader**: Leietaker er ansvarlig for eventuelle skader på inventar eller fast utstyr. Meld ifra til utleieansvarlig om skader har oppstått.

*NB: Brudd på disse ordensreglene kan føre til at leietaker ikke får lov til å leie fellesrommet ved senere anledninger*

# FRA KOMMUNEN




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

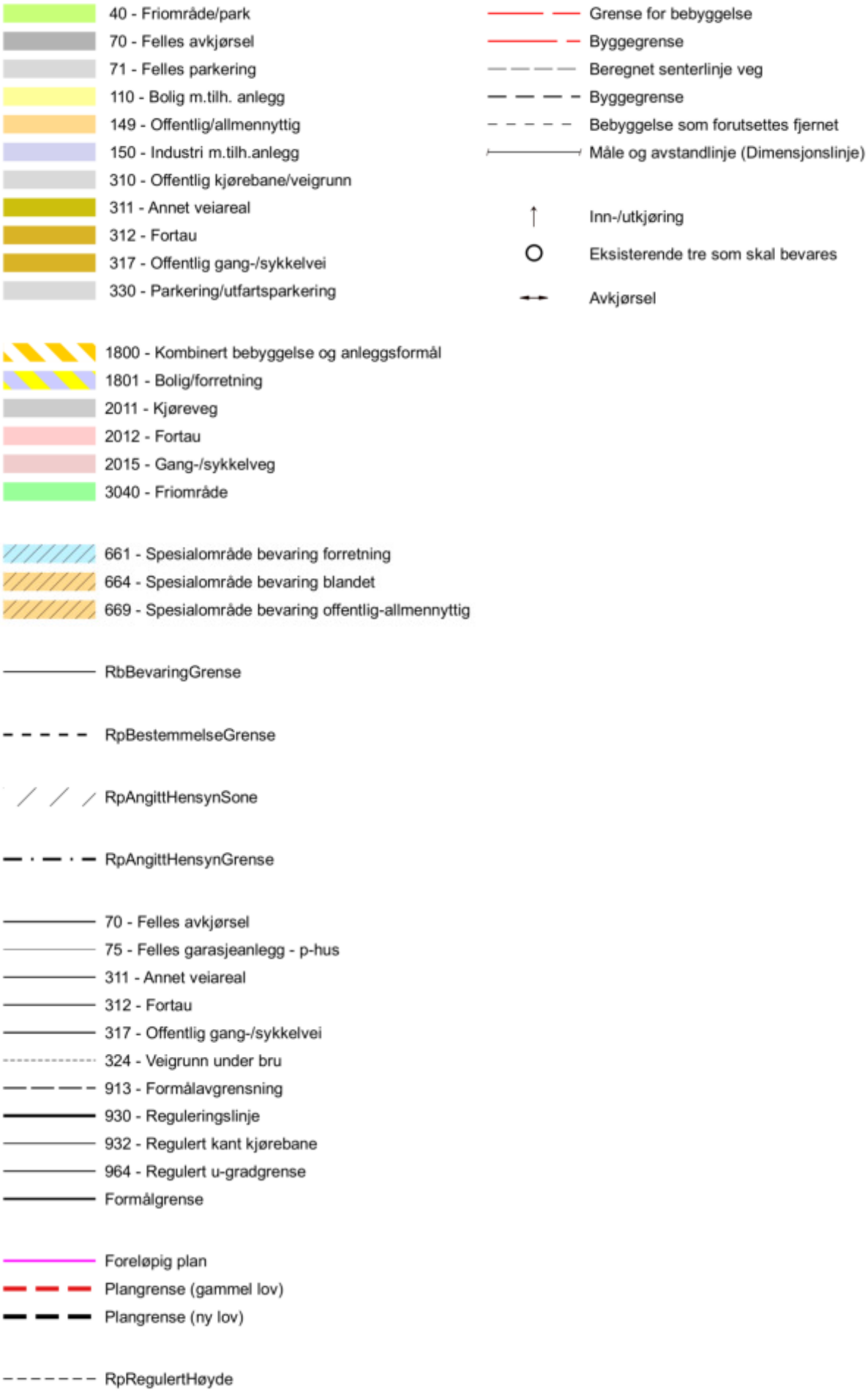
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

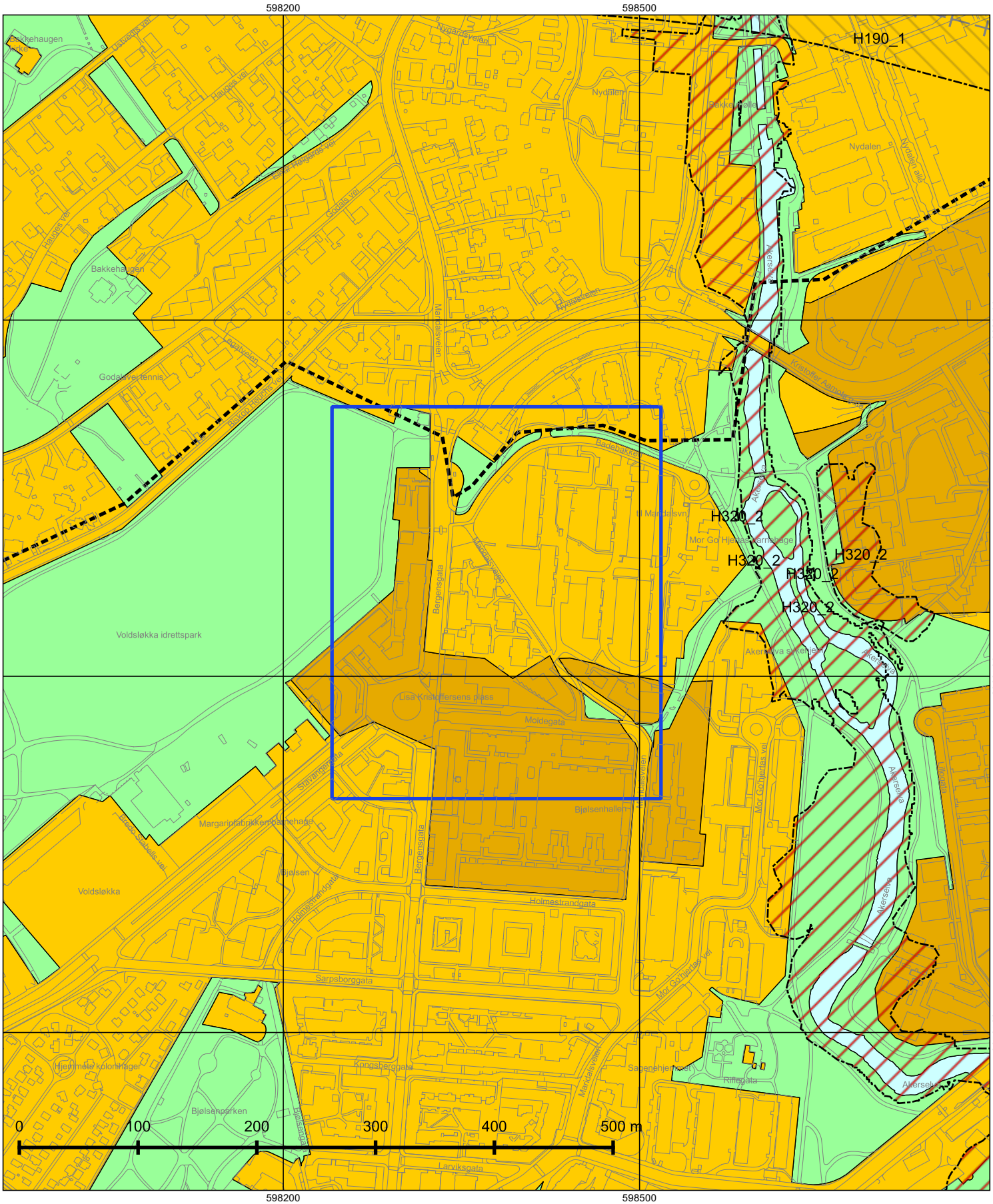
PlottID/Best.nr: 328932/ 86512223
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: MARIDALSVEIEN 236
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/142

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




598200
598500
6646800
6646500
6646200
H190_1
H320_2
H320_2
H320_2
H320_2
H320_2
Voldsløkka idrettspark
Voldsløkka
Bjølsenparken
Hjemmets kolonihager
Bakkehaugen
Godalsveien tennis
Margarinfabrikkens hage
Lisa Kristoffersens plass
Bjølsenhallen
Akerselva
Akerselva
Akerselva
Akerselva
Akersveien
Nydalen
Nydalen
Nydalen
Bakkehaugen
Bakkehaugen
Godalsveien
Haugen vei
Haugen vei
Haugen vei
Nygårds vei
Nygårds vei
Godals vei
Mandalsveien
Mandalsveien
Mandalsveien
Mandalsveien
Kristofer Kamperudsvei
Beddingen
Beddingen
Bergensgata
Bergensgata
Bergensgata
Moldegata
Moldegata
Stavangergata
Stavangergata
Holmestrandgata
Holmestrandgata
Holmestrandgata
Sarpsborggata
Kongsberggata
Larviksgata
Mor Go Hjertes vei
Mor Go Hjertes vei
Mor Go Hjertes vei
Sagenehjemmet
Riflegata
Riflegata
Bjølsenhallen
Bjølsen
Bjølsen
Bjølsenparken
Bjølsenparken
Bjølsenparken

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2731

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av kvartalet Bergensgata - Maridalsveien - Moldegata.

**Vedtaksdato:** 04.10.1984

**Vedtatt av:** Fylkesmannen

**Vedtaksdokumenter:** 198402434

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KVARTALET BERGENSGATA - MARIDALSVEIEN - MOLDEGATA.

§ 1. Det regulerte område er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger.
- Gangvei.
- Felles avkjørsel.

§ 3. Innenfor regulert grense for bebyggelse kan nybygg oppføres i maks. 4 etasjer. Garasjeanlegg i kjeller eller underetasje kan tillates oppført inntil 2 m fra nabogrense i sydøst (mot Maridalsveien 230).

§ 4. Utnyttelsesgraden for området skal være maks. 1,3.

§ 5. I underjordisk parkeringsanlegg på egen tomt skal det avsettes plass for 0,4 biler/leil. for 2 roms leiligheter 0,6 biler/leil. for leiligheter på 3 rom eller større.

§ 6. Området skal ha atkomst til parkeringsanlegg fra felles avkjørsel. I tillegg kan atkomst til gjesteparkeringsplasser på bakken tillates fra Badebakken i nord.

§ 7. Felles avkjørsel skal være felles for Maridalsveien 223, 230, 233, 235 og utbyggingsområdet.

§ 8. Maridalsveien 223, 233, og 235 skal ha kjøreatkomst over offentlig gangvei fram til felles avkjørsel.

§ 9. Støy fra veitrafikk må ikke overskride de laveste støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 pkt. I b og II. Plan for støybeskyttelse må senest foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal helst være ferdig før innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis.

§ 10. Før byggetillatelse gis, skal det foreligge godkjent plan for de ubebygde arealene av tomten. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares

# S-632

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

S-632 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 14.02.1956
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 195601513
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

# FERDIGATTESTER OG TEGNING

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

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

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

SAD/RJ

Oslo, den 14. april 1986

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

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

Se vår påtegning av 6.3.86 på kartet.

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

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

Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger samt ventilasjonsanmeldelse må innsendes.

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

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

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

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

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

Fortsettes

| Arbeidssted | Journalnr. | Tegn. nr. |
|---|---|---|
| **Moldegt., Maridalsveien. Hus 5, Kvartalet, Bergensgate, Moldegate-** | **85/43441** | **-2-3-4-5-6-7-8-9-10 11-** |

OK Sas

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

X) M. **Trafikksjefens godkjennelse foreligge.** OK Sas

X) N. **Rivemelding være innsendt og godkjent.**

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

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

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

X A. ansvarshavende være godkjent.

X B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.

☐ B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).

☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.

☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.

X E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

X F. ventillasjonsanlegget være godkjent. 87/2823

X G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. OK Sas

Lidl hus 1

X H. **Sammenføyning av eiendommene være ordnet.** Aksep. OK

X I. **Vann- og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde foreligge.**

X J. **Offentlige vann- og avløpsledninger være omlagt.** OK Sas

X K. **Offentlig gangvei syd og nord for området være bygget.**

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.**

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

OK. Bygg. Vur.

19/8-87 RV

I. Sundve.
Overarkitekt

Sven Sandberg.

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

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

Oslo kommune

**Bygningskontrollen**

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

Borgen og Bing Lorentzen
Nedre Slotts gate 10
0157 Oslo 1

Vår ref. SAS/BH  Jnr. 85/4344

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

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

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

Oslo bygningskontroll, den 9. september 1987.

Sven Sandberg
Overarkitekt

A 17 A  Arkivkopi

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

Oslo, den 7.april 1989

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Kv. Bergensgt., Moldegt., Maridalsvn. Hus 5

Journalnr.
85/4344

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21.3.89.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
BBl Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, 0182 OSLO 1.

Byggemelder
Borgen og Bing Lorentzen, Nedre Slottsgt. 10, 0157 OSLO 1.

Ansvarshavende
Per Gjervig, c/o Kr. Stensrud & Søn A/S, P.b. 2915 - Tøyen, 0608 OSLO 6.

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

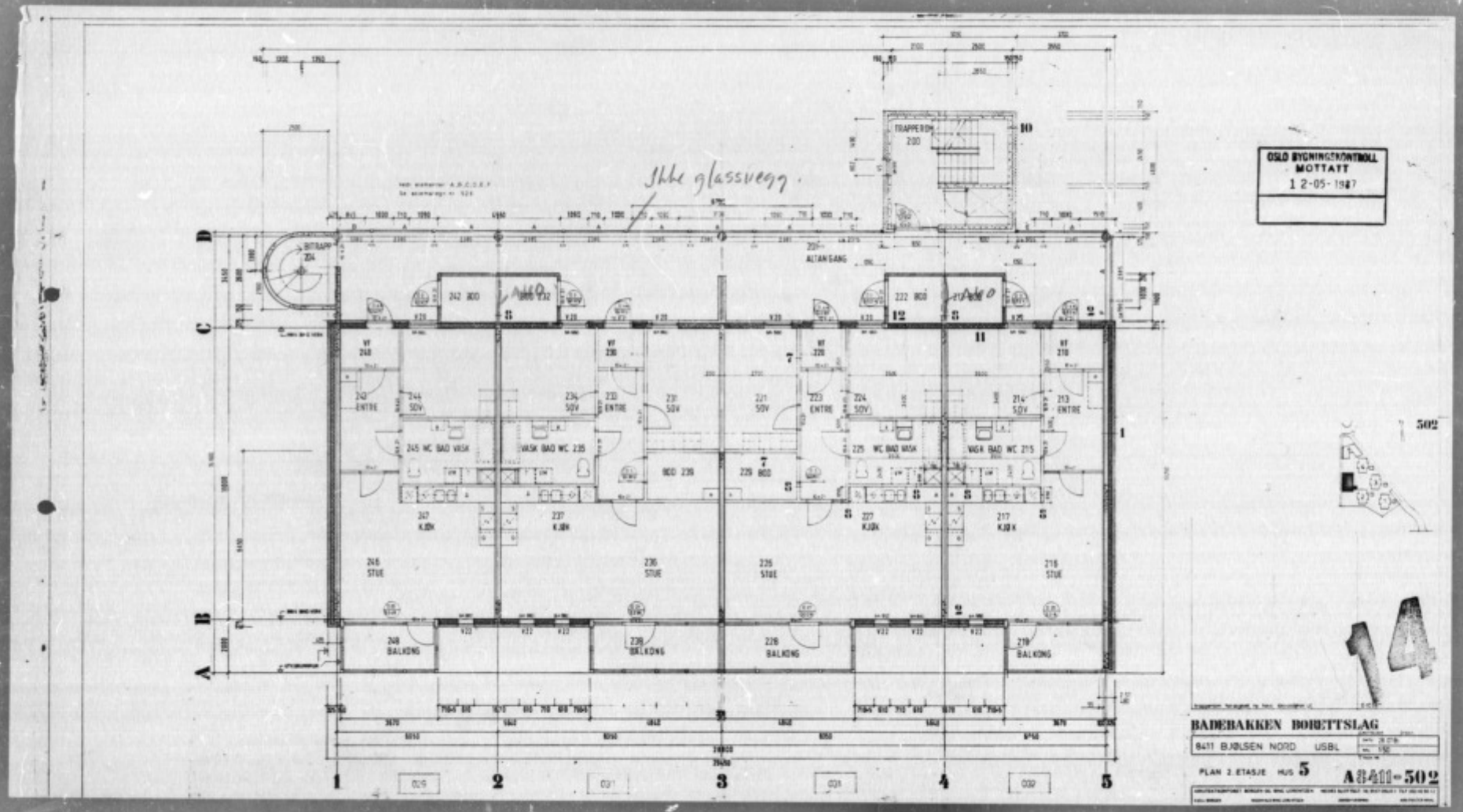
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

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

SKJ. 0.14. ANDVORD




TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

**Approbasjon.**

Godkjenning av planer for arbeidet.

Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse) | Bergensgata-Moldegata-Maridalsveien Hus 5 | Journ. 87/2823 |
| Arbeidets og bygningens art | Ventilasjonsanlegg (85/4344) | Innlevert 3.6.87 |
| Byggherre | Badebakken Brl. v/USBL, Storgt. 49, 0182 Oslo 1 | |
| Anmelder | Luftteknikk A/S, Bergensgt. 12, 0468 Oslo 4 | |

SAS/LD

Oslo, den 10.9.87

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

Brannvesenets og helserådets bestemmelser må følges, jfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 13.7.87 og 18.8.87. Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene).

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

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- ☐ B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.**

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj B 17

Sven Sandberg
Overarkitekt

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (85/4344)

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Kvartalet Bergensgt. - Moldegata - Maridalsvn. Hus 5 | | 87/2823 |

Byggherre

Badebakken Brl.
v/USBL.
Storgata 49

0182 OSLO 1

xxxxxxxx Anmelder

Luftteknikk A/S
G. Schjelderups vei 9

0485 OSLO 4

THE/tfn
Dato 21.april 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Skl. C-16. ANEVORD

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Heiskonsulenten AS
Postboks 130
1411 KOLBOTN

Dato: 14062010

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201001403-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Mellingen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | MARIDALSVEIEN 236 OG 242 | Eiendom: | 222/142/0/0 |
| Tiltakshaver: | Badebakken BRl v/BBL<br>Ungdommens BRL | Adresse: | Pb 4764 Sofienberg, 0506 OSLO |
| Søker: | Heiskonsulenten AS | Adresse: | Postboks 130, 1411 KOLBOTN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 236 OG 242

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

***Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:***

***Ingrid Mellingen - Saksbehandler***
***Per Arne Horne - Enhetsleder***

Kopi til:
Badebakken BRl v/BBL Ungdommens BRL, Pb 4764 Sofienberg, 0506 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 09.04.2019

| Deres ref.: | Vår ref.: 201904080-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | MARIDALSVEIEN 236 | Eiendom: | 222/142/0/0 |
| Tiltakshaver: | BADEBAKKEN BORETTSLAG, v/Svein Søvde | Adresse: | Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO |
| Søker: | BOLIGBRANN AS | Adresse: | Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Maridalsveien 236

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 28.3.2019.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.04.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BADEBAKKEN BORETTSLAG, v/Svein Søvde, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, styret@badebakken.no

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Dato: 15.07.2020

Deres ref.: Johan Heed | Vår ref.: 201916904-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Astrid Maria Ibenholt | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | MARIDALSVEIEN 236 | Eiendom: | 222/142/0/0 |
| Tiltakshaver: | BADEBAKKEN BORETTSLAG | Adresse: | Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO |
| Søker: | SANS BYGG AS | Adresse: | Bygg 9A Brobekkveien 80, 0582 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Maridalsveien 236

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 24.06.2020.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201916904 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Kart | - | - | 1/7 |

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke kan dokumenteres at maling, lim, lakk, fugemasser, spraybokser med mer (også tomme patroner og lignende) er sortert på byggeplass eller at avfallet er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at disse fraksjonene alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
BADEBAKKEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0102 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3754778/26427703
Bestilling: C3 2025-05-16 (7) 56

Dato
16.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 517391 | 105 | 18.10.1965 | BEST OM GARASJE/PARKERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 222 | 142 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/517391/105
Uthentet 2025-05-16 10:12


Nr. 17391 1965

18. okt.

# Erklæring

*vedrørende*

Haridalsveien 236 — Gnr. 222 Bnr. 142

Eiendom

Garasje — 61/2971

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

*Den* 9/4-62 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

*Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

*Oslo, den* 14-10-65

Skjøteinnehavers underskrift.

*Likelydende erklæring er d.d. innlevert til tinglesning. Gebyr kr. ..... er betalt.*

*Oslo byskriverkontor, den* .....

6000. 3-58. R. A. 7/3-58. Ek.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0102 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3754779/26427708
Bestilling: C3 2025-05-16 (7) 51

Dato
16.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 30182 | 105 | 15.5.1987 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 222 | 142 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/30182/105
Uthentet 2025-05-16 10:10


DAGBOKFØRT

15.MAJ 87 030182

BYSKRIVEREN I OSLO

# ERKLÆRING

Vedrørende kvartalet Bergensgata, Moldegata, Maridalsveien.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1987.05.11 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67. 1.a. på følgende vilkår:

   Offentlig gangvei (omregulert Maridalsvei) opparbeides fra Moldegata til Badebakken samtidig med bebyggelsen.

   Gjelder gnr. 222, bnr. 142.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/20 m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/20 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

Oslo, den 11.5. 19 87

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Bjørn Hansen Nils Hannæs

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

OSLO KOMMUNE EIENDOMSSJEFEN

Oslo, den 12/5 19 87

bem.

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0102 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3754780/26427713
Bestilling: C3 2025-05-16 (7) 52

Dato
16.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 53343 | 105 | 19.8.1987 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 222 | 142 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/53343/105
Uthentet 2025-05-16 10:10


ERKLÆRING

for felles private vann- og spillvannsledning.

Undertegnede eier av g.nr. 222, br.nr. 142 og senere utskilte parseller avgir hermed nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten samtykke fra Oslo vann og kloakkvesen.

Undertegnede eier av g.nr. 222, br.nr. 142 og senere utskilte parseller anlegger felles ledninger for vann- og spillvannsledninger.

Eierne er solidarisk ansvarlige for reparasjon og vedlikehold av fellesledninger.
For forvoldt skade i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

Oslo, den 31. juli 1987
BADEBAKKEN BORETTSLAG

Bjørn Hansen Nils Hårnæs
Bjørn Hansen Nils Hårnæs

Eier av g.nr. 222, br.nr. 142

Med trykte bokstaver

Som hjemmelsinnehaver av eien gnr. 222, bnr. 142 tillater vi at ovennevnte erklæring påheftes eiendommen.

Per Arne Aagerdahl

DAGBOKFØRT Arne Hegerdahl

19.AUG.87 053343

BYSKRIVEREN I OSLO

OSLO KOMMUNE EIENDOMSSJEFEN

Avskriftens riktighet bekreftes

Eiendomsetaten.Økernvn.11.0653 Oslo 5.

DAGBOKFØRT

Oslo kommune
**Oppmålingsvesenet**

15. JUNI 89 038335

BYSKRIVEREN I OSLO

***ERKLÆRING***

VEDRØRENDE GNR. 222 BNR. 142 OG BNR. 209.

FELLESAREAL.

Gnr. 222 bnr. 142 og bnr. 209
skal ha samme rettigheter og plikter til felles uteareal
på gnr. 222 bnr. 142 og bnr. 209.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 222 bnr. 142 og bnr. 209
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 12 juni 1989

For gnr. 222 bnr. 142 og bnr. 209:

OSLO KOMMUNE * EIENDOMSSJEFEN

Else Mette Næss
Hjemmelsinnehaver
Oslo kommune

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0102 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3754782/26427723
Bestilling: C3 2025-05-16 (7) 50

Dato
16.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 16398 | 105 | 9.3.1990 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 222 | 142 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/16398/105
Uthentet 2025-05-16 10:10


Til pantebok

09.MRS.90 016398

BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G

Deler av bebyggelsen på vår eiendom, gnr. 222 bnr. 142 i Oslo, ligger nærmere grensen til naboeiendommen gnr. 222 bnr. 199, Bergensgt. 45, Oslo, enn den avstand (4 meter) som Plan- og bygningsloven krever, jfr. lovens § 70 nr. 2.

Dette forhold skal ikke komme gnr. 222 bnr. 199 til skade. Vi samtykker derfor i at minsteavstanden i Plan- og bygningsloven fravikes i forbindelse med event. ytterligere eller endret utbygging av gnr. 222 bnr. 199, idet bebyggelsen tillates oppført inntil 4 meter fra grensen til vår eiendom også der hvor bebyggelsen på vår eiendom ligger nærmere grensen enn 4 meter.

Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på gnr. 222 bnr. 142.

Oslo, den januar 1990
I styret for Badebakken Borettslag

Tore Tjellum. Ellen Ødegaard

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0102 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3754784/26427733
Bestilling: C3 2025-05-16 (7) 53

Dato
16.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 393256 | 200 | 3.4.2019 | BESTEMMELSE OM VANNLEDNING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 222 | 142 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bergensgata Utvikling AS
c/o Kruse Smith Eiendom AS
Karenslyst allè 9A
0278 OSLO
org.nr. 925 835 641

Doknr: 393256 Tinglyst: 03.04.2019
STATENS KARTVERK

# Dokumenter til tinglysning

## STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN

## *OVERENSKOMST*

*MELLOM EIER AV* **Gnr.** 222 **Bnr.** 41 **Adresse:** Bergensgata 41 i Oslo kommune

*OG EIER AV* **Gnr.** 222 **Bnr.** 142 **Adresse:** Maridalsveien 232,234,236,238,240 og 242 i OSLO Kommune

***ER FØLGENDE OVERENSKOMST OPPTRETTET:***

Eier av Gnr. 222 Bnr. 41 Gis rett til å legge: overvannsledning i med nødvendige kummer gjennom eiendommen Gnr. 222 Bnr. 142
Ledningene legges etter følgende trasè: Fra eiendom 222/41 til kum 302076 som ligger på eiendom 222/142
Se kart bilag 1

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, tilbygg, støttemur etc. som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene plikter grunneier i samråd med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger.
Tilknytning til offentlige hovedledninger skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.
Søknadspliktige byggetiltak anmeldes til Plan- og bygningsetaten.
Omkostninger ved beskyttelse (varerør, kanal) eller flytting av ledninger blir en sak mellom grunneier og ledningseier dersom det skulle bli aktuelt.

Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstrasèen i den stand det var i før arbeidet ble påbegynt. Arbeidet utføres i samråd med grunneier.
Ledningseier forplikter seg til å erstatte evt. skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn.
Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønn skal være endelig.

Dato: 13/3-2019

Sign. Jørgen Holst
ANDERS KRISTIAN DAHL

*Eier av Gnr.* 222 *Bnr.* 41

for Bergensgata Utvikling AS
org.nr. 925 835 641

Dato: 13/3-2019

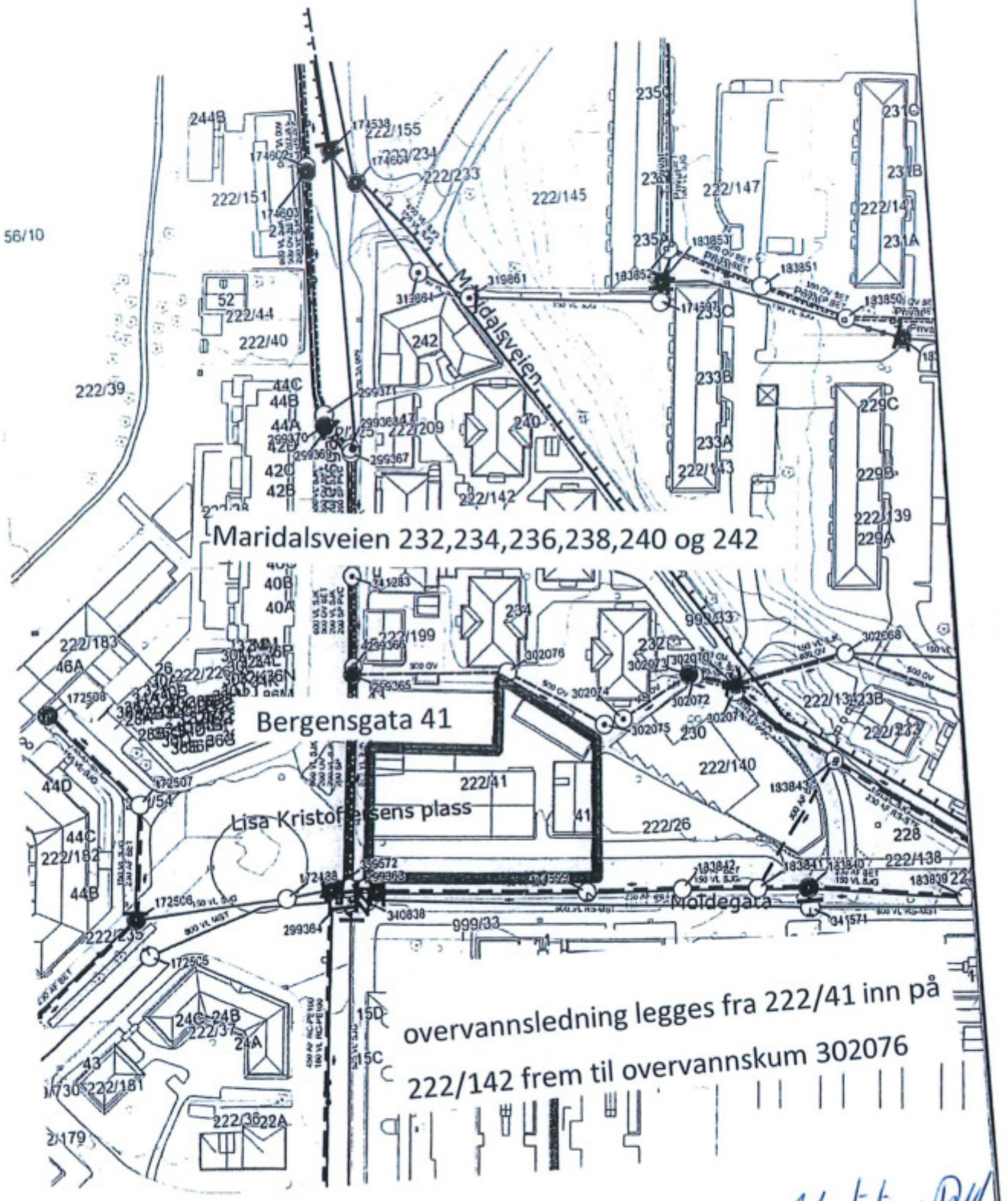
Sign. Svein Sande
Svein Sande

GEIR GRØNSEN

*Eier av Gnr.* 222 *Bnr.* 142

for Badebakken Borettslag
org.nr. 943 792 755

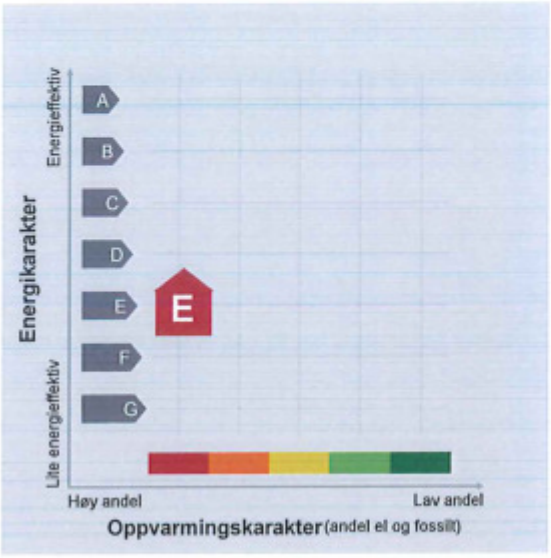
Bilag 1


Maridalsveien 232,234,236,238,240 og 242
Bergensgata 41
Lisa Kristoffersens plass
Moldegata
overvannsledning legges fra 222/41 inn på
222/142 frem til overvannskum 302076

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Maridalsveien 236 |
| Postnummer | 0467 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 222 |
| Bruksnummer | 142 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81024189 |
| Bruksenhetsnummer | H0204 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-121149 |
| Dato | 15.05.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk 8 067 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 8 067 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

# 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**:
Maridalsveien 236
Andelsnr. 32 Orgnr. 943792755 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
154-25-0102


**Meglerforetak:** Soria Moria Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Henrik Sjuve

**Telefon / Mobil:** 23 05 55 80 / 92 22 51 44

**E-post:** henrik.sjuve@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

# Notater