Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Alnagata 18
0192 OSLO
Gnr./Bnr.: 233/244
Andelsnr. : 1
Oslo kommune

UTKAST

Areal

Leilighet
Bruksareal: 85 m²

Totalt bruksareal (BRA): 85 m²

Befaring

Befaringsdato: 31.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Knut Johnsen

Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

UTKAST

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

UTKAST

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	31.10.2025
Referansenummer	15076743
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-25-1392
Hjemmelshaver/selger	Magnus Berg Pettersen
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Marte Henriksen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	10.12.2025 10:26

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Alnagata 18
Postnummer/sted	0192 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	233/244
Andelsnr.	1
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET BAGLERBYEN
Tomt	Eiet tomt: 5280 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2007		

Byggemåte

Andelsleilighet med hybeldel i Borettslaget Baglerbyen beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Borettslaget består av 110 andeler. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet betongbelagte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Sykkelparkering, sittegrupper og utebelysning.

Boligbygg over 8 etasjer samt to underetasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stål. Utvendige fasader kledd med teglstein, fasadeplater og liggende kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør fra Nordic med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull i hoveddel og hybeldel. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre og to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 1.underetasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, mellomgang, bad, stue/kjøkken og to soverom i hoveddel. Entré, bad, kjøkken og soverom i hybeldel.

Utgang fra stue/kjøkken til vest-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og bod i 2.underetasje.

UTKAST

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Hoveddel		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Annet	8	
Våtrom - Hybeldel		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Annet	9	
Kjøkken - Hovedel		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Annet	9	
Øvrige rom - Hybeldel		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

UTKAST

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

UTKAST

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.underetasje	81			81	5
	Hoveddel: Entré, mellomgang, bad, stue/kjøkken og to soverom. Hybeldel: Entré, bad, kjøkken og soverom.				Balkong.
2.underetasje		4		4	
		Bod.			
SUM	81	4		85	5
	Total bruksareal: 85 m²				

Kommentar til areal

Opprinnelig byggetegninger viser dør mellom hovedel og hybeldel. Den er blitt tettet ved ukjent årstall. Leiligheten er nå delt i to deler. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre.

Balkong fra stue/kjøkken på 5 m2 (TBA).

Bod i 2.underetasje på 4 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer i tillegg biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med EI-billader.

Boligen inneholder 81 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

UTKAST

Rapport

Våtrom - Hoveddel

Prefabrikkert baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med hvite himlingsplater av metall. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innfelt speil og belysning med stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TG 2

Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Overflater vegger	Det er registrert hull etter tidligere innfestinger på vegger. Tettet med elastisk fug.
Overflater gulv	Det er registrert manglende mørtelfug rundt slukrist. Kan medføre fukt i konstruksjonen. Tiltak bør iverksettes.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Annet	Det er registrert fukt/svellemerker nederst på dørblad og gerikter til dør. Tiltak kan iverksettes ved behov.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

UTKAST

Våtrom - Hybeldel

Prefabrikkert baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med hvite himlingsplater av metall. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innfelt speil og belysning med stikkontakt på vegg over servant. Gulvstående høyskap ved siden av servant. Dusjsone med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 21 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Det er registrert sprekker på flisfuger i dusjsone. Kan medføre fukt i konstruksjonen. Tiltak bør iverksettes. Hull etter tidligere innfestinger. Tettet med elastisk fug.
	Overflater gulv	Det er registrert manglende mørtelfug i dusjsone. Kan medføre fukt i konstruksjonen. Tiltak bør iverksettes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Annet	Det er registrert fukt /svellemerker nederst på dørblad og gerikter til dør. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken - Hovedel

Åpen kjøkkenløsning med slette fronter fra 2020. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Plater av laminat og stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgradering i 2025: Montert nytt armatur.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Innredning	Det er registrert fukt/svellemerker på benkeplate ved armatur. Integrert dør har behov for justering. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

UTKAST

Kjøkken - Hybeldel

Åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning med stikkontakt over benkeplate. Integrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom - Hoveddel

Gulvflater belagt med en-stavs laminat. Vegger i malte flater. Himling i malt mur. Slette innerdører. Garderobeskap i begge soverom.

Oppgraderinger i 2024: Lagt en-stavs laminatgulv og malt samtlige vegger og himlinger.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Øvrige rom - Hybeldel

Gulvflater belagt med parkett. Vegger i malte flater. Himling i malt mur. Slette innerdører. Garderobeskap i entré.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflater vegger	Enkelte vegger har behov for overflatebehandling. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Parkettgulv bærer preg av alder og slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

UTKAST

Etasjeskiller - 1.underetasje.

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Hoveddel: Kryssmåling i stue/kjøkken.
Hybeldel: Kryssmåling i kjøkken.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Det er kun registerert mindre målbare skjevheter i boligen. Hoveddel: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 15 mm og ca. 7 mm kryssmåling i stue/kjøkken. Hybeldel: Målt ca. 14 mm og ca. 7 mm kryssmåling i kjøkken.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten har teknisk anlegg fra byggeår. Tilknyttet felles varmtvann. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert i bad. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via veggventiler kombinert med mekanisk avtrekk via bad.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran - Ventilasjon

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Hovedsikring og måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget). Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

UTKAST

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør fra Nordic med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull i hoveddel og hybeldel. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre og to-lags glass.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til vest-vendt balkong på 5 m2. Gulvflate belagt med treheller. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 110 cm.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Treheller bærer preg av alder og har behov for overflatebehandling. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei, hybeldel har behov for nytt brannslukningsapparat. Hoveddel er ok.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Hoveddel: Det er målt ca. 2,20 meter i bad. Ca. 2,43 meter i entré og ca. 2,42 meter øvrige rom.
Hybeldel: Det er målt ca. 2,21 meter i bad og ca. 2,42 meter i øvrige rom.

UTKAST

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 14.11.2025.

UTKAST

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

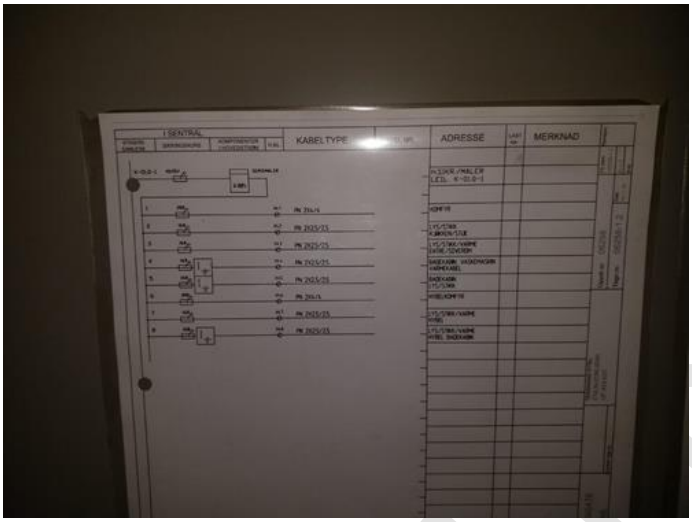
UTKAST



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad hoveddel.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad hybeldel.]

UTKAST

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250075
Addresse	Alnagata 18		
Postnr.	0192	Sted	OSLO
Selgers navn	Magnus Berg Pettersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

6650112

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet stikkontakter i stue og på kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Faglært med gruppe L sertifikat

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel med egen inngang, kjøkken, bad og soverom med rikelig lysinnslipp. Opprinnelig godkjent som hybeldel, fremstår i dag som separat boenhet da dør mellom hybel og hoveddel er tettet igjen. Det er ikke søkt kommunen om godkjennelse av separat boenhet

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel med egen inngang, kjøkken, bad og soverom med rikelig lysinnslipp. Opprinnelig godkjent som hybeldel, fremstår i dag som separat boenhet da dør mellom hybel og hoveddel er tettet igjen. Det er ikke søkt kommunen om godkjennelse av separat boenhet

Radon

Initialer selger:
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato	10.01.2026
Signert av	*Magnus Berg Pettersen*

Initialer selger:
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter for Borettslaget Baglerbyen

Org. nr. 990 469 369

Vedtatt på stiftelsesmøte den 22.09.2006.

Sist endret på generalforsamling 05.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
   a) stat,
   b) fylkeskommune,
   c) kommune,
   d) selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
   e) stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
   f) selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
5) Andelseiere, med en eller flere utleieenheter, plikter å melde fra til styret i borettslaget om leietakeres navn, telefon og e-postadresse. Ved innflytting av nye leietakere skal andelseier uten opphold og senest innen 14 dager sende melding om dette til styret

4-2 Overlating av bruk

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

   Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

   Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann-og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5-4 Langsiktig vedlikehold

1) Borettslaget skal til enhver tid ha en langsiktig vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen skal holdes oppdatert, minst hvert 7. år, og legges ved som vedlegg til innkallelse til generalforsamlingen.
2) Borettslaget skal avsette midler til langsiktig vedlikehold, i henhold til den til enhver tid gjeldende vedlikeholdsplanen. Midlene skal settes av i konto for langtids sparing.
3) Styret skal avsette en årlig sum tilsvarende minst 5 % av driftsbudsjettet til vedlikeholdsfondet. Summen skal settes som del av budsjettet og kreves inn via fellesutgiftene.
4) Det kan kun trekkes midler fra vedlikeholdsfondet
   a) for arbeider i den til enhver tid gjeldende vedlikeholdsplanen, eller
   b) der plutselige og uforutsette hendelser med fare for liv, helse, eller alvorlig forringelse av fellesareal gjør det strengt nødvendig, eller
   c) dersom generalforsamlingen vedtar bruken med minst to tredjedels flertall.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, en nestleder som velges for to år og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.
2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder og nestleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
   b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
   c) salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.
4) Innkalling til generalforsamling i henhold til pkt. 9.2, 1-3. ledd, kan distribueres elektronisk eller via borettslagets til enhver til gjeldende hjemmesider, dog andelseierne varsles skriftlig om dette innen fristen i 2. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Parkering

12-1 Enerett til bruk av parkeringsplasser

Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelene, bare overføres til andelseiere i borettslaget Baglerbyen. Disposisjonsretten til parkeringsplassen skal fortrinnsvis selges sammen med boligen. For øvrig kan parkeringsplass kun selges, leies ut til, eller lånes ut til besøkende til rettighetshaver eller beboere i boligselskapet.

13. Sikkerhetskameraer

Borettslaget har sikkerhetskameraer på fellesområdene, som oppfyller kravene i personvernforordningen. Hensikten er å forhindre og eventuelt dokumentere lovbrudd. Opptak fra sikkerhetskameraer kan deles med politiet i forbindelse med etterforskning av lovbrudd.

Oslo, 4. juni 2007

Retningslinjer for framleie

For framleie av andel i Borettslaget Baglerbyen Ungdomsboliger vises det til Burettslagslovas kapittel 5.

Det vises videre til Borettslaget Baglerbyen Ungdomsboligers vedtekter. Godkjent på ekstraordinær Generalforsamling 11.5.2007. Pkt. 4-1 og 4-2.

Andelseier plikter å søke borettslagets styre om godkjenning av fremleiejf. Burettslagslovas § 5-3.
Leietakerens alder skal være over 18 år ved avtaleinngåelsen
Styret kan innkalle framleier til samtale før leieforholdet tiltrer.
Andelseieren har ansvar for å oppdatere forretningsføreren og styret fortløpende med navn på leietakeren/bruken av garasjeplassen
Andelseieren plikter å informere framleier om husordensreglene og tilhørende retningslinjer.

- Styret har mulighet til å tilbakekalle fullmakten for fremleie. Dette kan skje når husordensreglene ikke blir fulgt. Dette skal skje med følgende saksgang fra styrets side:

1. gangs advarsel (muntlig)
Styret videreformidler innkommende klage fra én eller flere andelseiere/beboere vedrørende brudd på husordensreglene til den aktuelle beboer.
gangs advarsel (skriftlig med advarsel om utkastelse)

Styret videreformidler innkommende klager vedrørende gjentatte brudd på husordensreglene og advarsel om utkastelse til den aktuelle andelseier. Styret skal før videreformidling av klagen kontrollere om brudd på husordensreglene kan bekreftes av andre beboere.

Utkastelse (skriftlig)

Ved gjentatte brudd på husordensreglene har styret:
rett til å kreve at andelseieren selger sin andel i borettslaget,
ved fremleie av leiligheten, rett til å tilbakekalle fullmakt for fremleie og kreve at andelseieren sier opp utleieforholdet innen 30 dager.
ved utleie av hybel, rett til å kreve at andelseieren sier opp utleieforholdet innen 30 dager.

Ved mislighold som nevnt i vedtektene for BRL Baglerbyen Ungdomsboliger pkt. 7 kan den overnevnte prosedyren fravirkes og utkastelsen kan behandles ved skjønn av

styret. Styret kan kreve adgang til besiktigelse av andelen, dersom det innen andelen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler. Andelseier svarer for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Det vises til skadeerstatningsloven.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BAGLERBYEN

Organisasjonsnummer: 990469369
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 18:00 til 21. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rein Jónsson er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Aina Johansen og Sondre Vatshaug er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny løsning for søppel- og sykkelskur

I forbindelse med utbedring av lekkasjer i garasjeanlegget ble det stilt spørsmål ved hvor stor belastning dekket over garasjen tåler. Garasjeanlegget strekker seg under hele uteområdet mellom blokkene, og et stykke under Alnagata utenfor innkjørselen/bommen vår. Her har man tidligere forholdt seg til "Grunneiererklæring for prosjekt Startbo", som angir en vekt på 19 tonn. Det viser seg at denne vekten kun gjelder dekket over offentlig vei, som da er der garasjen vår strekker seg under svingen i selve Alnagata, utenfor vår innkjørsel/bommen.

Det fantes ikke dokumentasjon på hvor mye vekt innkjørselen fra Alnagata og til inngangsdørene våre tåler.

Styret bestilte derfor utredning av akseptabel nyttelast fra OPAK/Norconsult, som konkluderte med at maksbegrensning for kjøretøy er 3,5 tonn (grensen mellom personbil og lett lastebil) for å unngå store bevegelser, som igjen kan føre til skader på membranen. Se vedlagt redegjørelse fra OPAK 02.02.2024

Fra Renovasjonsetaten fikk vi oppgitt at deres søppelbiler har en totalvekt på 19 tonn, og de kan derfor ikke kjøre inn på torget.

På den tiden hentet de ikke søppel hvis avstanden mellom kjørevei og standplass oversteg 10 meter. Søppelconteinerne har derfor stått ute på torget i lengre perioder. Dette er i strid med Oslo kommunes regler for avfallshåndtering og hygienisk oppbevaring.

I ettertid er renovasjonsforskriften endret, slik at renovasjon nå skal hente søppel over 10 meter fra standplass, med et gebyr som beregnes for hver nye påbegynte 10-meter over de første 10.

Det er lang hentevei fra Alnagata/bommen til den gamle søppelboden, noe som særlig skaper problemer ved henting av søppel om vinteren.

Styret mener derfor det er nødvendig å bygge et nytt søppelskur. Enten med en kortere, rett strekning fra skuret til veien (alternativ 1), eller skur ved veien (alternativ 2).

Begge løsningene innebærer en endring av bebyggelse i uteområdet, og må derfor avgjøres i en generalforsamling.

Vi må også søke tillatelse til endring i bebyggelsen hos Plan- og bygningsetaten, som har 12 ukers behandlingstid. Grunnen til at vi tar saken opp i ekstraordinær generalforsamling nå er ønske om å få på plass et nytt søppelskur til sommeren.

I begge alternativer etableres sykkelskur med bedre løsninger i den gamle søppelboden (boden nærmest Alnagt.14). Det skal monteres stativer og/eller sykkelskap, dette kommer vi tilbake til senere.

Det som må tas stilling til nå er hvor det nye søppelskuret skal ligge.

Tegningene under viser omtrentlig plassering av nytt søppelskur. Når resultatet av generalforsamlingen er klart, blir det utarbeidet en profesjonell skisse med nøyaktige mål i forbindelse med søknad til Plan- og bygningsetaten. Den vil også bli delt med dere på Vibbo.

Selvaag står for byggingen og har gitt oss prisestimat.

Alternativ 1:

Søppelskur bygges der det tidligere var et mindre sykkelskur, og utvides langs innkjøringen for å få plass til søppelcontainerne.

Kostnad: 550 000 kr.

Fordeler med denne løsningen:

Lavere kostnad. Vi sparer 1,1 mill. i forhold til alternativ 2, i tillegg til renteinntekter av dette på. 54 670 kr pr. år (1,1 mill x rente 4,97%)

Lunere og mer skjermet område på torget.

Det største grøntområdet med bær- og frukttrær bevares, med vedlikehold og noe ny beplantning til våren.

Antall hente-meter for renovasjon halveres fra 55 meter til ca 27 meter.

Ulemper med denne løsningen: Ekstra kostnad på kr. 27 172 pr. år i renovasjon. (Renteinntekt på 54 670 kr pr. år gjør at vi likevel går i pluss med 27 498 kr pr. år)

Alternativ 2:

Søppelskur bygges ved Alnagata.

Kostnad: 1 650 000 kr.

Fordeler med denne løsningen:

Det blir enklere for renovasjon å hente søpla.

Noe mer skjerming fra veien/Alnagata.

Ulemper med denne løsningen:

Kostnaden

Den største delen av grøntområdet må fjernes og et nytt etableres bak søppelskuret. Dette utgjør den største ekstra kostnaden på 1,1 mill. Nye planter må være små for å utvikle røtter og klare seg i et grunt jordsmonn - det vil derfor ta mange år før grøntområdet vokser seg til som i dag.

Det er usikkert om Plan- og bygningsetaten gir oss dispensasjon til å bygge opp sykkelskuret som er revet (merket med hvit rand i tegningen), hvis vi bygger nytt søppelskur ved veien. Vi går over utnyttelsesgraden for fellesområdet, det vil si hvor mye som kan bygges der i forhold til reguleringsplanen. En eventuell oppbygging av dette skuret er ikke tatt med i kostnaden over.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **38**
Antall stemmer mot saken: **14**
Antall blanke stemmer: **10**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Alternativ 1 - Søppelskur bygges der det tidligere var et mindre sykkelskur, og utvides langs innkjøringen for å få plass til søppelcontainerne.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Alternativ 2 - Søppelskur bygges ved Alnagata
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **38**
Antall stemmer for vedtak 2: **7**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BAGLERBYEN

Organisasjonsnummer: 990469369
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Hammerborg Torg 3, sal 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Asgeir Tannum, OBOS, er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Asgeir Tannum foreslått. Som protokollvitner ble Lotti Jespersen og Kjersti Hemma valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 340 000,-.

Styrets innstilling
Fordeles av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 340 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Flytte vegg og dør til personlig bod

Fremmet av: Muhammed Talha Gökmen

Jeg mener at det er en deadspace foran boden min som burde være en del av min bod. Jeg vil bruke en entreprenør å bygge en ny ramme som tegnet, og så flytte døren. Jeg skal sikre på at resultatet skal se helt lik ut som resten. Jeg skal betale det selv og det skal ikke påvirke andre boder. Jeg har sjekket andre boder og noen har lignende løsninger.

Styrets innstilling
Styret overlater saken til generalforsamling. Dersom generalforsamlingen innvilger saken må andelseier kontakte styret for godkjenning av planer.

> **Forslag til vedtak:**
> Andelseier kan bestille og betale for flytting av vegg og dør til privat bod på slikt vis at dette ikke er i veien for andre boder.
>
> ✓ **Vedtatt. 24 stmmer for, 5 stemmer mot**

8. Nytt punkt i vedtektene - 5-4 Langsiktig vedlikehold

Borettslagets gjeldende vedlikeholdsplan (se vedlagt) estimerer mellom ca. kr. 27 000 000,- og kr. 37 000 000,- i vedlikehold over de neste 11 årene. For å bedre borettslagets langsiktige planlegging av dette vedlikeholdet ønsker styret å konkretisere at borettslaget skal ha vedlikeholdsplaner, samt at det skal settes av midler til et vedlikeholdsfond.

5-4 Langsiktig vedlikehold
1) Borettslaget skal til enhver tid ha en langsiktig vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen skal holdes oppdatert, minst hvert 7. år, og legges ved som vedlegg til innkallelse til generalforsamlingen.

2) Borettslaget skal avsette midler til langsiktig vedlikehold, i henhold til den til enhver tid gjeldende vedlikeholdsplanen. Midlene skal settes av i konto for langtids sparing.

3) Styret skal avsette en årlig sum tilsvarende minst 5 % av driftsbudsjettet til vedlikeholdsfondet. Summen skal settes som del av budsjettet og kreves inn via fellesutgiftene.

4) Det kan kun trekkes midler fra vedlikeholdsfondet

a. for arbeider i den til enhver tid gjeldende vedlikeholdsplanen, eller

b. der plutselige og uforutsette hendelser med fare for liv, helse, eller alvorlig forringelse av fellesareal gjør det strengt nødvendig, eller

c. dersom generalforsamlingen vedtar bruken med minst to tredjedels flertall.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt i vedtektene 5-4 Langsiktig vedlikehold vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. 20 stemmer for, 9 stemmer mot forsalget**

9. Nytt punkt i vedtektene - 13-1 Sikkerhetskameraer

Borettslaget har i flere år hatt sikkerhetskameraer som dekker fellesområdene. Dette er i dag kun forankret i vedtak fra generalforsamlingen i 2010. Datatilsynet anbefaler at slike tiltak vedtektsfestes. Dette medfører ingen endring av dagens praksis.

13 Sikkerhetskameraer
Borettslaget har sikkerhetskameraer på fellesområdene, som oppfyller kravene i personvernforordningen. Hensikten er å forhindre og eventuelt dokumentere lovbrudd. Opptak fra sikkerhetskameraer kan deles med politiet i forbindelse med etterforskning av lovbrudd.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt i vedtektene 13 Sikkerhetskameraer vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt, enstemmig**

10. Reversering av vedtektenes kapittel 12 Parkering

Generalforsamlingen 2024 vedtok å endre vedtektene for å tillate utleie av parkeringsplasser også til personer som ikke bor i borettslaget. Borettslagets systemer er ikke designet for dette, og det har derfor vist seg å være vanskelig å administrere i praksis.

Dersom saken vedtas utgår sak 11.

Gjeldende vedtekt ønsket endret fra:

12. Parkering
12-1 Enerett til bruk av parkeringsplasser.

Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelene, bare overføres til andelseiere i borettslaget Baglerbyen. Disposisjonsretten til parkeringsplassen skal fortrinnsvis selges sammen med boligen. Den som ønsker å leie ut parkeringsplass skal først kunngjøre

ledig parkeringsplass ovenfor beboere i tilhørende boligbebyggelse. Styret skal varsles skriftlig om utleie senest samtidig med at slik kunngjøring utstedes. Hvis ikke plassens eier innen en måned etter at styret har mottatt skriftlig melding om utleie, ikke har funnet leietaker til plassen blant tilhørende boligbebyggelse, kan plassen fritt leies ut til personer utenfor tilhørende boligbebyggelse for en periode på inntil to år. Dersom utleieforholdet etter to år ønskes forlenget, skal styret varsles om dette.

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

Og til:

12. Parkering

12-1 Enerett til bruk av parkeringsplasser.

Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelene, bare overføres til andelseiere i borettslaget Baglerbyen. Disposisjonsretten til parkeringsplassen skal fortrinnsvis selges sammen med boligen Forøvrig kan parkeringsplass kun selges, leies ut til eller **lånes ut til besøkende til rettighetshaver eller** *beboere i boligselskapet.* "

Styrets innstilling
Styret ønsker å reversere vedtektenes kapittel 12 til igjen å forhindre utleie ut over borettslagets beboere.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes kapittel 12 endres.
>
> ✓ **Vedtatt. 20 stemmer for 9 stemmer mot.**
> **Forslaget ble vedtatt med en liten justering i teksten om utlån av parkeringsplass.**

11. Endring av vedtektene kapittel 12 Parkering

Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å reversere til tidligere ordning (se sak 10), foreslår styret å forenkle og konkretisere språket i vedtektenes kapittel 12 til følgende:

12-1 Salg av bruksrett til parkeringsplass
Bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget skal fortrinnsvis selges sammen med borett til andel.

For øvrig kan bruksretten kun selges til andre andelseiere i borettslaget Baglerbyen.

Ved salg skal kopi av salgskontrakt sendes til styret.

12-2 Utleie av parkeringsplass
Den som ønsker å leie ut sin parkeringsplass skal først kunngjøre dette til beboerne i borettslaget på Vibbo.

Styret skal varsles skriftlig om mulig utleie senest samtidig med kunngjøringen.

Hvis eier ikke har funnet leietaker blant beboerne i borettslaget innen måned etter kunngjøringen, kan parkeringsplassen leies ut til personer utenfor borettslaget.

Leieperioden er i utgangspunktet inntil to år. Ved ønske om forlengelse av leieforholdet ut over to år skal styret varsles skriftlig.

Når leieavtale er inngått skal "Skjema for utleie av parkeringsplass" sendes til styret på Vibbo.

12-3 Mislighold
Styret kan gi pålegg om opphør av leieforholdet dersom leietaker opptrer i strid med borettslagets vedtekter eller husordensregler.

Styrets innstilling
Styret ønsker å reversere vedtektenes kapittel 12 til igjen å forhindre utleie ut over borettslagets beboere.

Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å reversere til tidligere ordning, foreslår styret å forenkle og konkretisere språket i vedtektenes kapittel 12 til følgende.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Da sak 10 ble vedtatt, utgikk sak 11.**

12. Søppelcontainere tilbake i søppelskur

Styret oppfordres til å sette alle 18 søppel- og papirkonteinere tilbake i vår opprinnelig søppelbod, der hvor de var beregnet til å stå helt fra blokkene var ferdig bygd.

Styrets innstilling
Forslaget avvises.

Søppelcontainerne er satt tilbake i søppelskuret.

Til informasjon: Generalforsamlingen vedtok 21.03.2025 med 38 mot 7 stemmer å bygge opp skuret nærmest nr. 18 til nytt søppelskur. Styret gjør oppmerksom på at søppelskur slik det var ment fra start faktisk var dette skuret nærmest nr 18, som tidligere er blitt brukt som sykkelskur. Estetisk redegjørelse sier ikke hvilket skur som er ment til søppel og sykler; her har vi opprinnelig plantegning fra veidekke som klargjør, se vedlegg. Motsatt var boden som er brukt til søppelskur opprinnelig ment og innredet som sykkelskur, man kan se merker i betonggulvet der de tidligere sykkelstativene er kappet av. Uansett er ikke borettslaget bundet av hvilket skur som var ment til hva fra utbygger. Her forholder vi oss til vedtaket fra generalforsamlingen i mars.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Ingen stemmer for forsalget**

13. Betongdekket

Fremmet av: Elena Eriksen

Styret kontakter firma, som ble brukt til arbeider med dekket, og forsikrer skriftlig at avkjørselsvei fra offentligvei er satt tilbake med den samme styrke som opprinnelig ble beregnet og godkjent av Oslo kommune. Dette er et krav fra Oslo kommune. Dokumentasjon fremvises på GF.

Styrets innstilling
Forslaget avvises.

Arbeider med lekkasjer på dekket har ikke endret styrken på dekket. Maksbegrensningen på 3.5 tonn er utredet av Opak. Se vedlagt redegjørelse fra Opak 02.02.2024.

Tidligere har man forholdt seg til "Grunneiererklæring for prosjekt Startbo", som angir en vekt på 19 tonn. Denne vekten gjelder kun dekket over offentlig vei, som da er der garasjen vår strekker seg under svingen i selve Alnagata, utenfor vår innkjørsel/bommen. Dekket over torget og avkjørselen vår har aldri tålt mer enn 3.5 tonn. Dette må vi forholde oss til for å unngå ytterligere skader på membranen og lekkasjer ned i garasjeanlegget.

Forslag til vedtak:

✕ Ikke vedtatt. Forslaget ikke tatt til avstemming da generalforsamligen ble avsluttet.
Saken blir fremmet på ekstraordinær generalforsamling.

14. Gjenoppbygging av bod

Styret sørger for å bygge tilbake sykkelboden ute og alt som dere har ødelagt på vårt torg. Det skal fremvises på GF et dokument for Estetisk redegjørelse fra Landskapsarkitekt, som beskriver hvor søppel- og sykkelbod er plassert og hvor søppelbilen skal hente søppel og papir et par ganger per måned. Dokument ble godkjent av Oslo kommunen.

Styrets innstilling
Forslaget avvises.

Boden forslagstiller viser til er allerede vedtatt gjenoppbygd i generalforsamling 21.03.2025. Vi viser for øvrig til styrets forklaring i sak 12.

Forslag til vedtak:

✕ Ikke vedtatt. Forslaget ikke tatt til avstemming da generalforsamligen ble avsluttet.
Saken blir fremmet på ekstraordinær generalforsamling.

15. Avkrevd beklagelse

Fremmet av: Elena Eriksen

Styret skal gi en beklagelse til alle andelseiere for å sende til dem en feilaktig informasjon om maks belastning på 3,5 tonn for avkjørselsvei og flerårig ubehag for andelseiere å gå på snøen opp til kneet og fare for å falle på isen for å kaste søppel.

Styrets innstilling
Forslaget avvises.

Styret har gitt riktig informasjon om maksbegrensning på dekket. Se vedlagt redegjørelse fra Opak 02.02.2024.

Forslag til vedtak:

✕ Ikke vedtatt. Forslaget ikke tatt til avstemming da generalforsamligen ble avsluttet.
Saken blir fremmet på ekstraordinær generalforsamling.

16. Angående garasjeanelgget

Fremmet av: Elena Eriksen

Garasjeanlegg i Baglerbyen borettslag er fellesareal som tilhører og bekostes av felleskapet. Det er 110 andelseiere i borettslaget. Det er kun 76 parkeringsplasser til disposisjon, som en del av andelseiere har bruksrett til. Borettslagsloven åpner ikke for å legge tilleggsdeler til den enkelte andel, og det skilles bare mellom boenheter og fellesarealer. Det er heller ikke mulig å tinglyse eierskap mellom en andel i et borettslag og en annen eiendom. Fellesareal tjener felleskapets interesser og består som regel av uteområder, oppganger, kjellerareal, løftsareal, boder, vaskerom og parkeringsplasser. Eierskapet til fellesareal er felles/delt og gir bare bruksrett for andelseierne. Det er begrenset adgang og urettferdig til å etablere rettigheter å selge på andres bekostning. Derfor salg av parkeringsplasser er ikke tillat. Styret har også plikt til å registrere alle som

bruker, leier eller ber om å overføre bruken av parkeringsplassen til en annen andelseier i borettslaget. Det foreslås også at en andel skal ha adgang til å bruke kun 1 parkeringsplass i borettslaget. Trenger noen mer en 1 parkeringsplass, kan de leie/låne plassen hos andre andelseiere, hvis det er mulig på dette tidspunktet. Dette forslaget er rettferdig mot de som ikke har bruksrett, men ønsker det.

Styrets innstilling
Forslaget avvises.

Det er ingen begrensninger i vedtektene forhold til hvor mange bruksretter til parkeringsplass en andelseier kan eie.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget ikke tatt til avstemming da generalforsamligen ble avsluttet. Saken blir fremmet på ekstraordinær generalforsamling.**

17. Utarbeide oversikt over parkeringsplasser

Fremmet av: Elena Eriksen

Det foreslås at styret går gjennom alle parkeringsplasser, registrerer alle som bruker plasser og sørger for å finne ut hvor mange som ønsker å ha bruksrett til parkeringsplass eller ikke ønsker det. Forretningsfører i borettslaget ble informert om det i flere ganger og ble bedt om å komme med en forklaring til andelseiere på GF.

Styrets innstilling
Forslaget avvises.

Andelseierne eier sin bruksrett til parkeringsplass. Styret har ikke lov til å frata noen sin eiendom. Dette burde være åpenbart. Salg og utleie reguleres i vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget ikke tatt til avstemming da generalforsamligen ble avsluttet. Saken blir fremmet på ekstraordinær generalforsamling.**

18. Forbud mot salg av garasjeplass

Fremmet av: Elena Eriksen

Ved eventuelt salg av boligen skal parkeringsplassen kun overføres til eventuell kjøper. De som har solgt parkeringsplasser uten å råde seg med først, skal selv stå til ansvar for det.

Styrets innstilling
Forslaget avvises.

Forslagsstiller har misforstått vedtektene. Bruksrett til parkeringsplass i borettslag kan selges. Da leiligheter ble solgt i prosjekt Startbo Baglerbyen i 2006 ble bruksrett til garasjeplasser solgt særskilt. Dette er etablert praksis som er bestemt i vedtektene. Her viser vi til styrets forslag om endret ordlyd i vedtektene for at de skal bli enklere å forstå, særlig forklaring av ordet "overføre".

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget ikke tatt til avstemming da generalforsamligen ble avsluttet. Saken blir fremmet på ekstraordinær generalforsamling.**

19. Behov for tydeligere praksis for økonomiske vedtak

Fremmet av: Dunja Sukalic

Det er avgjørende at borettslagets økonomiske beslutninger tas på et korrekt og transparent grunnlag – særlig når det gjelder tiltak med store kostnader og langvarige konsekvenser. Prosessen rundt AMS-målere og EcoGuard-avtalen er et eksempel på beslutninger som verken er behandlet eller kommunisert i generalforsamlingen, og der det er brukt feilinformasjon i beslutningsgrunnlaget. I 2021 inngikk styret avtale med Techem om installasjon av nye målere (345 800 kr i etableringskostnad + årlig kostnad på ca. 80 000 kr). I 2024 ble det inngått ny avtale med EcoGuard (178 080 kr i etablering + 80 520 kr i årlig abonnement). Ingen av disse sakene ble behandlet i generalforsamlingen. Det ble heller ikke innhentet alternative tilbud, eller vurdert standardløsninger fra strømleverandør. Styret har opplyst flere ganger før at installasjon av AMS-målere fra strømleverandør ville kostet 7,2 millioner kr – en påstand som er misvisende, da slike målere installeres uten kostnader for borettslag og dekkes over mange år via nettleien. Denne feilinformasjonen har trolig påvirket andelseiernes oppfatning og gjort at mange fikk oppfatning at Techem (og nå EcoGuard) som bedre løsninger enn de faktisk er. Jeg mener dette må rettes opp. Styret har et ansvar for å sikre korrekt og nøytral informasjon for å unngå slike misoppfatninger.

Styret har også hevdet at vi ikke har AMS-målere, referer til årsmøtet I fjor, selv om målerne installert av Techem i 2022 (EM112P CG og EM111P CG) har fjernavlesning og radiosendere, og oppfyller AMS-kravene. Disse ble installert etter at AMS ble gjort obligatorisk fra 2022. Andre eksempler på svak økonomisk praksis: - Bytte til Telia (ca. 550 000 kr per år) ble gjort uten behandling i generalforsamlingen og uten at andelseierne fikk se sammenlignbare tilbud. - Solcelle-førprosjektet (over 200 000 kr brukt før GF-behandling), som til slutt ble nedstemt.

Styrets innstilling
Styret mener vi bør forholde oss til burettslagslova § 8-9 punkt 6. Lovbestemmelsen er skrevet som den er for å sikre at styret kan utøve normal drift av borettslaget.

Dersom forslaget vedtas vil dette gjøre det vanskelig for styret å drifte borettslaget. For eksempel vil tjenesteleverandører som vaktmester eller heisservice ikke kunne byttes uten generalforsamling. Løpende vedlikehold av større systemer eller av større skader kan heller ikke gjennomføres uten generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget ikke tatt til avstemming da generalforsamligen ble avsluttet. Saken blir fremmet på ekstraordinær generalforsamling.**

20. Valg av tillitsvalgte

Styret skal bestå av minst 4 medlemmer, inkludert styrets leder og nestleder.

I tillegg kan styret ha opp til 4 varamedlemmer, her ønsker styret 2 varamedlemmer. De to kandidatene med flest stemmer blir valgt.

Valgkomiteen ved Kjersti Hemma har oppgaven med å kontakte og vurdere kompetansen til kandidatene som har meldt interesse til styreverv og lage en innstilling basert på dette.

Tre av årets kandidater som meldte sitt kandidatur som varamedlem innen fristen er ikke blitt kontaktet. Dette gjelder Oddvar Støylen, Melisa Gecevic Aris Og Muhammed Talha Gøkmen. Styret finner det derfor nødvendig å presentere disse kandidatene under.

Nestleder (2 år)

Ingen ble valgt

Valget ble ikke gjennomført da generalforsamligen ble avsluttet.
Valg av styremedlemmer blir fremmet på ekstraordinær generalforsamling.

Følgende stilte til valg:
Mark McGinlay

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Valget ble ikke gjennomført da generalforsamligen ble avsluttet.
Valg av styremedlemmer blir fremmet på ekstraordinær generalforsamling.

Følgende stilte til valg:
Melisa Gecevic-Aris
Muhammed Talha Gökmen
Muhammad Adnan Malik
Oddvar Tue Støylen
Dunja Sukalic

Nabolagsprofil

Alnagata 18 - Nabolaget Nye Gamle Oslo/Baglerbyen - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Lodalen Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 71, 74	3 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min 0.5 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	20 min 1.7 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	20 min 1.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	22 min 1.8 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	25 min 1.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.4 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	17 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 3.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

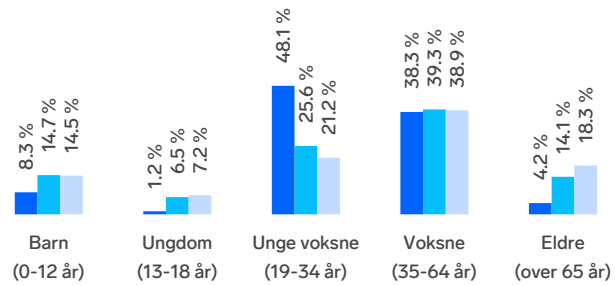
Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	1 min 0.1 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ... 70 barn	7 min 0.6 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	5 min 0.3 km
Kiwi Konowsgate PostNord	6 min 0.5 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

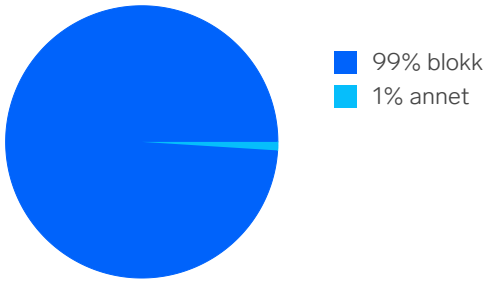
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Gamlebyen skole Ballspill	5 min 0.5 km
Ruinparken balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min
Barry's Barcode	12 min

Boligmasse



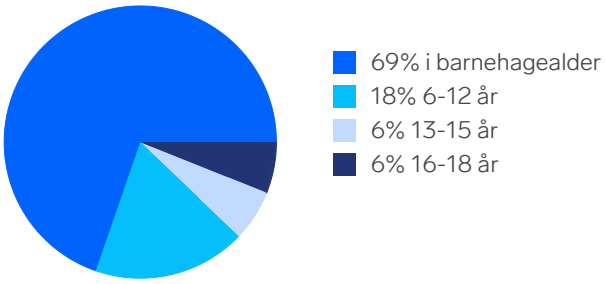
«Avslappet, med mye forskjellige mennesker og nærhet til Ekeberg og natur og samtidig til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

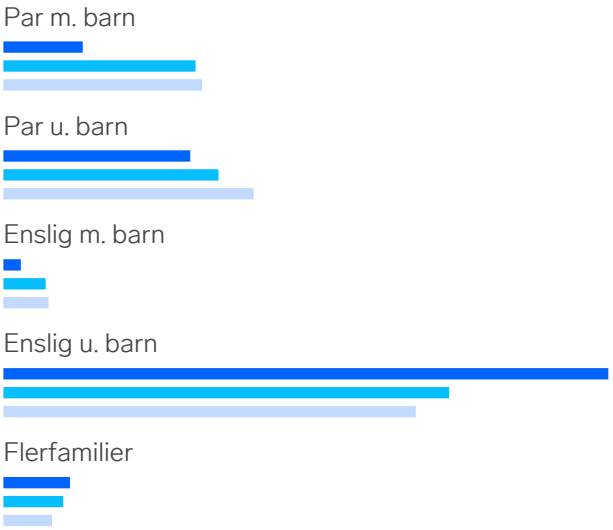
Varer/Tjenester

Barcode	15 min
Ditt apotek Kværnerbyen	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



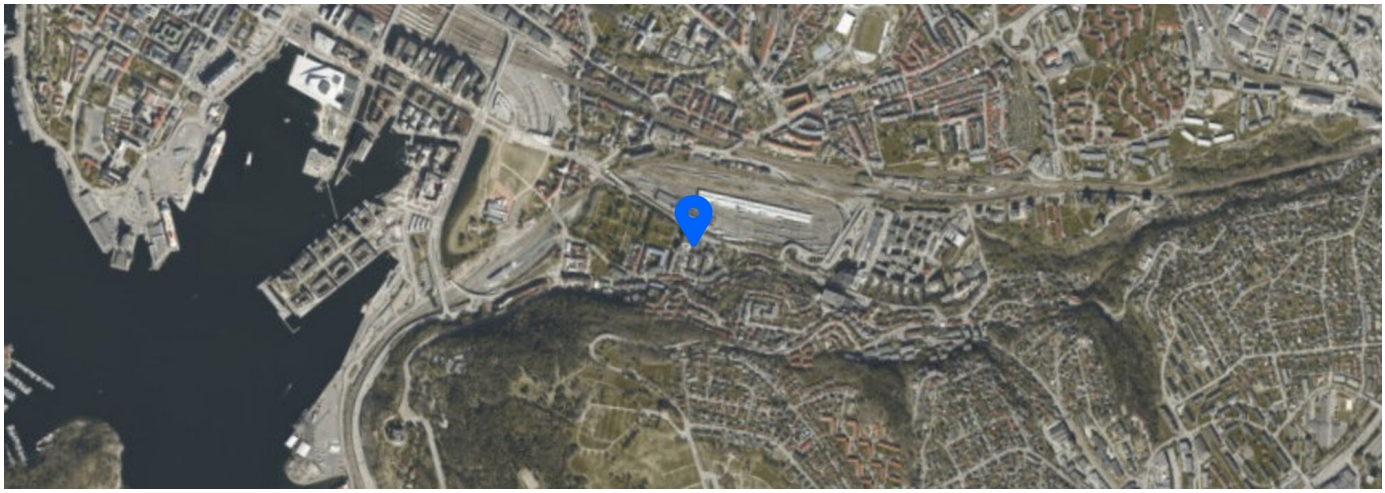
0% 63%

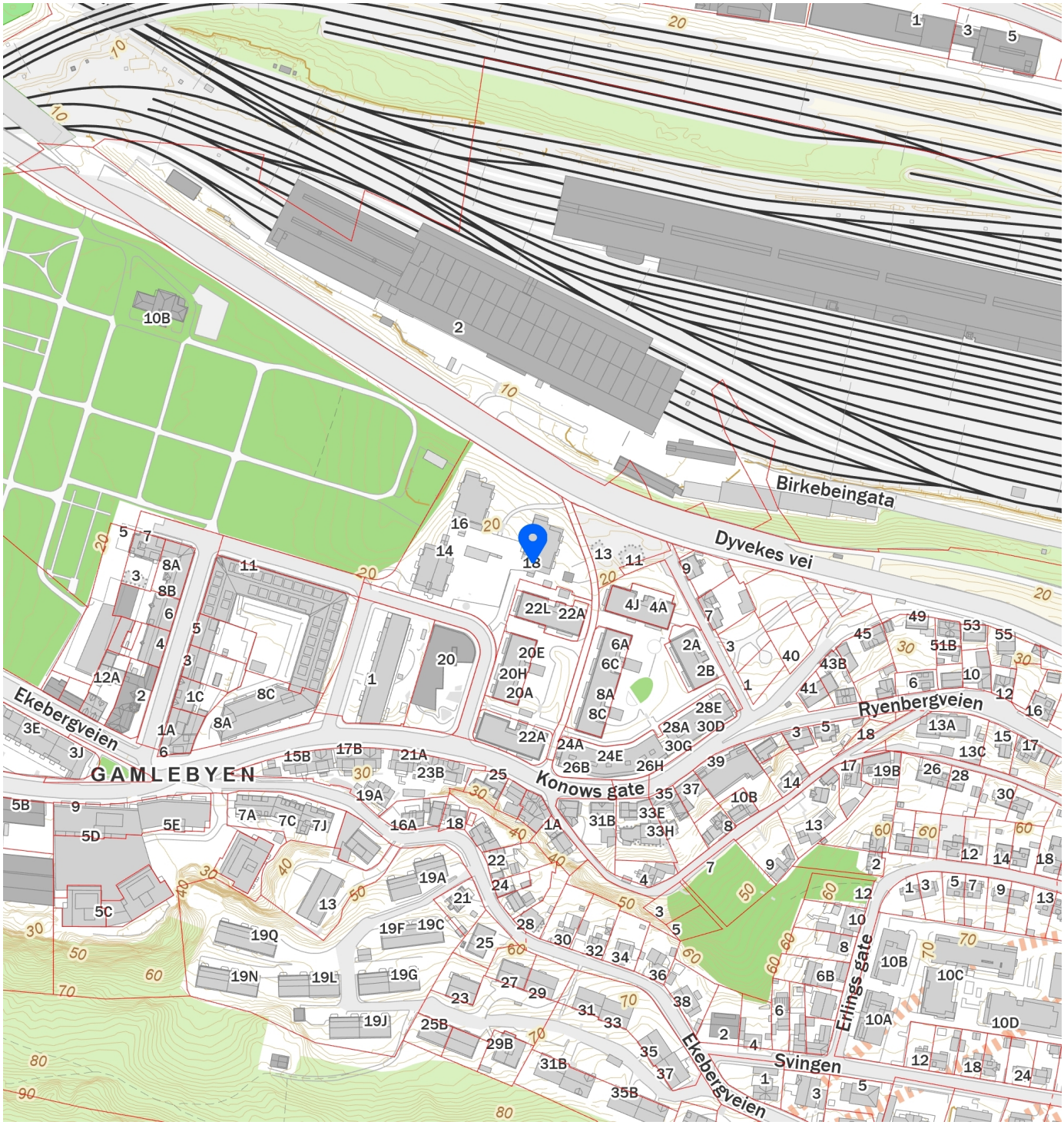
Nye Gamle Oslo/Baglerbyen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Borettslaget Baglerbyen

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET BAGLERBYEN

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 11. mai 2007, med senere endringer vedtatt av styret i Borettslaget Baglerbyen i medhold av Lov om burettslag § 5-11.
Sist endret på ordinær Generalforsamling 15.06.21.

Generelt om husordensreglene

Husordensreglene er til for å skape trivsel og inneholder bestemmelser om bruk av borettslagets boliger og fellesarealer. Dette for å holde ro og orden i borettslaget, samt for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives.

§ 1 Ansvar – Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere er kjent med reglene og overholder disse. Dette gjelder også ved bruk av utleiemegler. Andelseier er også ansvarlig for å tilegne seg og etterleve den informasjon styret legger ut ved oppslag, SMS eller andre medier.

Andelseier er forpliktet til å melde seg og leietaker på SMS tjenesten og på vibbo.

§ 2 Ro og orden

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager. På lørdager, søndager og helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og 10:00. Banking, boring, støy fra musikkanlegg og lignende skal ikke forekomme i ovennevnte tidsrom.

Spilling av høy musikk/prating i leilighetene og på balkongene kan forstyrre andre beboere. Det oppfordres derfor til at vinduer og balkongdør holdes lukket ved festligheter og andre sammenkomster.

Det er ikke tillatt å røyke innendørs i fellesarealene og rett utenfor inngangsdører, garasjeporter eller rømningsveier.
Røyking er tillatt på egen balkong, men det skal utvises særlig hensyn til andre beboere.

§ 3 Ytre orden – Tilkomstarealer, fellesarealer og lekeplasser

Tilkomst- og rømningsveier må ikke blokkeres av gjenstander, i henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn. Gjenstander som er til hinder for rømningsveier fjernes uten varsel. Dette gjelder også husholdningsavfall. Branndører/nødutganger skal kun brukes i nødstilfeller.

Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som sykler, barnevogner, eller lignende.

Gjenstander som ikke er i bruk, eller som skal kastes, må ikke etterlates i fellesarealer eller i søppelskuret. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel, for eiers regning og risiko.

Fellesbodene er i utgangspunktet stengt, men styret kan søkes om å få oppbevare større gjenstander her. Gjenstander som blir oppbevart i fellesbod må merkes med navn, andelsnummer og mobilnummer.

Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag utenfor oppslagstavlene. Oppslag som ønskes på elektroniske infotavler søkes styret via epost.

Beboerne plikter å verne om fellesarealer. Ved påførte skader vil andelseier holdes erstatningsansvarlig. Skadeverk vil politianmeldes uten opphold.

Styret kan innkalle til dugnad to ganger årlig, henholdsvis om våren og høsten. Varsel om dugnad skal gis minimum to uker før den avholdes.

Reglement for fellesvaskeriene er slått opp i de enkelte vaskeriene.

§ 4 Indre orden – Bruk av leiligheten

Ventilasjon
Ved bytte av kjøkken-ventilatoren skal denne være tilpasset sentral ventilasjon.
Ventilatorens “tomgangshastighet” skal være på 60v.
Det er andelseiers ansvar å se til at ventilatoren justeres ned dersom tomgangshastigheten er høyere på den nye viften. Arbeidet skal utføres av elektriker.
Hvis ventilatoren ikke justeres, vil dette påvirke ventilasjonssystemet negativt.

Avtrekksventiler på veggene, kjøkken og bad skal holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leilighetene. Det er ikke tillatt å regulere avtrekk utover hva ventilene er beregnet for, samt å blokkere ventilene.
Andelseier/leietaker skal påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra balkonger og vinduer er ikke tillatt.

Det skal tas hensyn til dem som bor i leiligheten under, ved rengjøring eller snømåking av balkong. Ved montering av blomsterkasser på balkongene, skal disse festes på innsiden av gelenderet.

Grilling med kull og engangsgrill er ikke tillat på grunn av røyk/os og brannfare. Det tillates kun bruk av elektrisk- eller gassgrill. Beboerne skal vise hensyn til naboer ved bruk av grill.

Beboerne må vise aktsomhet ved bruk av åpen ild, røyking el., slik at brann ikke oppstår.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker og eksplosiver i leilighetene, i boder eller i felles garasjeanlegg.

Andelseierne må påse at røykvarslerne i hoved- og hybelleilighet har fungerende batterier som bør byttes en gang per år. Andelseierne er ansvarlige for sikkerheten i hybler og ved fremleie av hovedleiligheten. Før oppussing skal røykvarslerne tas ned, for at sensorene i røykvarslerne ikke blir utsatt for unødvendig støv og søl. Røykvarslere må ikke under noen omstendigheter males over eller tildekkes, da funksjonen vil svekkes.

Beboerne plikter å orientere seg om rømningsveier og utplassert slukkeutstyr i borettslaget. Andelseiere plikter å informere sine leietakere om dette.

Samtlige beboere anbefales å montere dørskilt. Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse. Skjema for bestilling av postkasseskilt finner du på borettslagets hjemmeside.

§ 5 Kildesortering – Avfall og hygiene

Avfall skal sorteres i henhold til Renovasjonsetatens anbefaling. Forbruksavfall skal legges i lukkede poser i container i søppelskuret. Det er egne containere for papiravfall. Utvendige søppelkurver skal ikke brukes til forbruksavfall. Det er ikke tillatt å mate fugler og dyr i fellesområder.
Spesialavfall må leveres på gjenbruksstasjon, ikke kastes i borettslagets containere. Dersom gjenstander hensettes på borettslagets fellesareal, vil styret fakturere andelseier for fjerning.

Egne balkonger, samt fellesarealer skal holdes fri for søppel, tomgods og lignende.

§ 6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt med mindre det er til ulempe for andre beboere, jfr. Lov om Burettslag § 5-11 (4).

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Dette gjelder både innvendige fellesområder som oppganger, og på uteområdet. Eier må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på området.

Lufting av hunder på borettslagets område er ikke tillatt. Beboerne henvises til andre grøntarealer for dette formålet.

Utekatter bør være id-chippet og kastrert eller sterilisert.
Eier bør følge opp vaksinasjonsprogram og ormekurbehandlinger som anbefalt av Mattilsynet.

§ 7 Skadedyr

Andelseier må straks melde fra til borettslagets styre dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i leiligheten.

§ 8 Bygningsmessige endringer

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Dette gjelder både innvendige og utvendige endringer.

Det er ikke tillatt å bore hull eller gjøre noen endringer på døren inn til leiligheten, da dette er en brannsikker dør. Montering av FG-godkjente låser og kikkhull kan kun utføres av montør som innehar godkjennelse fra dørprodusenten.

Det må søkes styrets godkjennelse for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel maling, montering av permanente innretninger som markiser, utvendig antenne, flaggstang, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Dette gjelder også innvendige monteringer i garasje.

Når tillatelse er gitt av styret er andelseier pliktig å fremlegge dokumentasjon på at arbeidet blir fagmessig utført.

Uautoriserte monteringer og egne oppsatte løsninger er ikke tillatt, for eksempel installasjon av vaskemaskin i hybelenheten. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige, på andelseierens regning og risiko.

§ 9 Sikkerhet – Låsing

Av sikkerhetsmessige årsaker skal alle dører til fellesområder og andre låsbare rom/innretninger holdes låst når ingen oppholder seg der. Dette inkluderer også dører til andelseiernes egne boder og fellesvaskeri. Tilsvarende gjelder også garasjeporten.

Andelseier er forpliktet til å føre oversikt over sine nøkkelbrikker samt melde fra til styret dersom brikke er på avveie. Dette for at styret skal kunne sperre brikken slik at uvedkommende ikke får tilgang til borettslaget.

Tap eller tyveri av husnøkkel skal meldes til borettslagets styre. Ved gjentatte tap eller tyveri av husnøkkel fra samme andelseier, kan andelseieren holdes ansvarlig for kostnader til skifte av det antallet låser og nøkler som er nødvendig for å ivareta sikkerheten i borettslaget.

§ 10 Parkering og tilkjørsel

Kun strengt nødvendig kjøring på fellesområdet er tillatt. All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasje må skje med stor aktsomhet.

Sykler parkeres i utvendige sykkelstativer, i privat bod eller i garasjen på beboerens parkeringsplass. Motorsykler, mopeder eller andre tohjuls kjøretøy som har motor som fremdrift tillates ikke parkert i utendørs sykkelstativer.

Parkering er kun tillatt i garasjeanlegget. Parkering foran innkjørselen til tunet foran blokkene og ved innkjøring til garasjen er ikke tillatt. Parkering på tunet er kun tillatt for av- eller pålessing i inntil 15 minutter. For lengre parkering må kjøretøyet ha tillatelse fra styret. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle parkeringsbøter, skader på eller borttauing av parkerte biler.

Kjøretøy skal parkeres på en slik måte at de ikke er til hinder for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene.

Enhver som har parkeringsplass må påse at denne holdes i stand, og ellers se til at garasjeanlegget er ryddig.

Reparasjon er ikke tillatt å utføre på borettslagets område av hensyn til oljesøl. Det er ikke tillat å vaske/spyle av bil, sykkel og kjøretøy i garasjeanlegget, da det ikke er noe avløp i garasjeanlegget.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget kan kun benyttes til parkering av godkjent kjøretøy og oppbevaring av inntil 4 stk. vinter- eller sommerhjul, og sykkel dersom plassen tillater det.
Ved rengjøring må biler og gjenstander som står på garasjegulvet fjernes.
Styret varsler om tidspunkt for dette.
Gjenstander som ikke er fjernet før rengjøring, vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Borettslaget er uten ansvar for skade som påføres kjøretøy eller gjenstander i garasjeanlegget.

§ 11 Mislighold – Sanksjoner

Eventuelle uoverensstemmelser skal først søkes ordnet beboerne imellom. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret, men først etter at beboerne har gjort forsøk på å løse uoverenstemmelsene seg imellom.

Ved gjentatte brudd på husordensreglene vil styret vurdere å iverksette salgspålegg og eventuelt tvangssalg av andelen etter Lov om burettslag § 5-22. I alvorlige tilfeller kan det iverksettes tvangsfravikelse (utkastelse) etter Lov om burettslag § 5-23.

§ 12 Meldinger og henvendelser til styret

Alle henvendelser vedrørende husordensreglene skal gjøres skriftlig til styret med fullt navn. Styret kan ikke oppgi klagerens identitet overfor innklagede, med mindre klager samtykker i dette.

Styret er tilgjengelig på e-post: styret@baglerbyen.net

Borettslaget har følgende hjemmeside: www.baglerbyen.net

Adresse:
5748 Borettslaget Baglerbyen
c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 OSLO

Velkommen som ny andelseier/beboer i Baglerbyen Borettslag

I dette skrivet vil Styret informere om forhold som kan være greit å vite som ny andelseier/beboer i vårt borettslag. Om det skulle komme spørsmål utover det som er nevnt her, ber vi deg ta kontakt med borettslagets styre på epost: styret@baglerbyen.net

Informasjonskanaler:
www.vibbo.no

Dette er Borettslagets informasjonskanal. Her vil du finne praktisk informasjon om borettslaget, garasjen, og andre ting som rører seg i borettslaget.
Andelseier er forpliktet til å melde seg og leietaker på SMS-tjenesten og på vibbo.

www.baglerbyen.net

Dette er vår hjemmeside. Denne er under avvikling, men man kan fortsatt bestille nøkler, nøklebrikker og vaskebrikker her. (Dette kan også gjøres via vibbo)

Facebook: Baglerbyen Borettslag

Borettslaget har felles gruppe på Facebook. Denne er kun for beboere og leietakere i borettslaget .

Borettslaget bruker ikke Facebook som informasjonskanal og alle henvendelser som omhandler borettslaget skal rettes direkte til styret.

Husordensregler og vedtekter:
Andelseier er forpliktet til å sette seg inn i, og etterleve husordensreglene. Andelseiere er også forpliktet til å informere leietakere om å følge disse.

Husordensregler og vedtekter for borettslaget finner du på vibbo.no

Kodebrikker/nøkler/ringeklokke:
Nøkler og kodebrikker kan bestilles på vibbo.no.
Dersom du mister kodebrikker skal dette meldes til styret umiddelbart slik at disse kan sperres.
Hvis du ønsker navnet ditt på ringeklokken, må du bestille dette på vibbo.no.

Postadresse
5748 Baglerbyen brl.
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb. 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Org.nr. 990 469 369
e-post: styret@baglerbyen.net
Hjemmeside: www.baglerbyen.net

Felleskostnader:
OBOS krever inn felleskostnadene i borettslaget. Ved overtakelse vil dere få info fra OBOS om hvor og hvordan fellesutgifter skal betales. Vi anbefaler å opprette en automatisk avtalegiro på dette. Strøm og varmtvannsforbruk i leilighetene betales gjennom felleskostnadene og avregnes en gang i året opp mot faktisk forbruk. Dersom det er avvik mellom ditt strømforbruk og det som er innbetalt gjennom felleskostnadene, blir dette normalt avregnet i juni/juli påfølgende år.
Oversikt over årlig forbruk av strøm kan finnes på beboerportalen til Techem. Om du trenger hjelp med innlogging, ta kontakt med Techem direkte på epost: kundeservice@techem.no

TV/internett:
Tv og internett er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har i dag avtale med Telenor. Bokser til nevnte skal følge med leiligheten ved salg. Men om det mangler utstyr, ta kontakt med Telenor direkte.

Boder:
Sykkelboden åpnes med kodebrikke og kode 1111. Det skal KUN kastes sortert avfall. Om man skal kaste større gjenstander, elektronikk eller farlig avfall skal alle beboere og leietakere benytte Oslo Kommunes minigjenbruksstasjon som settes opp hver torsdag utenfor Bunnpris Konows gate. Se info om åpningstider her: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/gamlebyen-mobile-minigjenbruksstasjon/#gref

Sykkelboden vis a vis søppelboden åpnes også med kodebrikke og kode 1111. Syklene som plasseres i boden skal være i jevnlig bruk og plasseres i stativ, ikke langs vegg.

Hver vår, i forkant av dugnaden vår, ber styret om at alle som oppbevarer sykler i boden og i sykkelstativene utenfor om å merke sykler nøye. Med navn, adresse, telefonnr, leilighetsnummer og dato. Sykler som ikke er merket, vil bli fjernet av styret for å frigjøre plass til sykler som er i jevnlig bruk.

Din egen bod i kjelleren: Døra inn til bodområdet åpnes med nøkkelbrikke og kode 1111. Det er anbefalt at esker og ting ikke lagres direkte på murgulvet, men ca. 10 cm over gulvet dersom det skulle forekomme lekkasje eller inntrenging av vann. Sett gjerne opp hyller, for å få mest utnyttelse av bodplassen.

Fellesboder:
Borettslaget har fellesboder i hver kjeller. Disse er kun ment som bodplass for andelseiere som skal lagre ting over en lengre periode. Om du ønsker å benytte deg av dette ta kontakt med styret@baglerbyen.net. Alle gjenstander skal merkes nøye med Navn, adresse, leilighetsnummer, telefonnr og dato. Gjenstander som ikke er merket vil fjernes av styret på den årlige vårdugnaden.

Vaskeri:
Det er 3 vaskerier i kjelleren i de ulike blokkene. De har både vask og tørk. Om det er noe feil på vaskemaskinene, vennligst ta kontakt med styret på epost: styret@baglerbyen.no. Vaskebrikke kan bestilles via borettslagets hjemmeside. Når dere har mottatt vaskebrikken i postkassen, registrerer dere den på (www.payperwash.dk) og setter inn ønsket sum.

Garasje:
Vi har to ulike innganger/utganger. I borettslaget vårt bruker vi kun inngang/utgang som peker i retning ut mot kirkegården. Ved driftsstans er det mulig å benytte garasjesameiets utgang i motsatt ende av anlegget. Parkeringsplassene skal kun disponeres av andelseiere eller hybeltakere i vårt eget borettslag. Det er altså ikke lov å leie ut plassen til noen som ikke bor her. Om du ønsker å bestille El-lader på din garasjeplass, skal vår samarbeidspartner Elektro Sivert kontaktes. Det er kun de som installerer dette i vår garasje. https://elektro-sivert.no/

Styret leser av strømforbruket ved årsslutt. Om du er ny eier av garasjeplass med El-bil lader skal dette registreres hos Techem, slik at forbruket kan gjøres opp med forrige eier.
https://www.techem.no/

Hybelutleie:
Du som andelseier er ansvarlig for å informere leietaker om det som rører seg i borettslaget. Andelseier er også pliktig å påse at leietaker er kjent med husordensreglene. Ved gjentagende brudd på husordensreglene eller vedtektene kan styret kreve opphør av leieforholdet innen 30 dager ved skriftlig varsel. Alle leietakere skal registrere seg på vibbo.no

Airbnb:
Om du over en lengre periode skal leie ut leiligheten via denne tjenesten, gi styret beskjed på epost styret@baglerbyen.net Les nøye nye skatteregler på dette feltet.

Utleie av hoveddel(bruksoverlating):
Man må alltid søke styret i borettslaget hvis man vil leie ut en borettslagsleilighet. Borettslaget har avtalt med OBOS at alle søknader om utleie skal sendes til OBOS, som ivaretar kontakten med borettslagets styre.

OBOS har et ferdig utfylt skjema for hver leilighet. Ring OBOS sentralbord, telefon 22 86 55 00, for viderekobling til riktig forvaltningsselskap, så sender de deg skjemaet i posten.

Det ferdig utfylte skjemaet sender du tilbake til obos@obos.no.

Ventilasjonsanlegget:
Det er ikke tillatt å endre eller lukke ventilene til ventilasjonsanlegget. Det skal alltid være gjennomstrømming av luft i leiligheten.

Kikkhull og sikkerhetslås:
Det er ikke tillatt å montere kikkhull eller sikkerhetslås på inngangsdøren til leiligheten. Da dette vil forringe garantien til brann og lydisoleringen til leiligheten. Unntak fra dette er dersom jobben er utført av fagpersonale som er forhåndsgodkjent fra dørprodusenten. Oss bekjent er det kun Osterhausgaten Dører og Vinduer AS, som har denne godkjennelsen i Oslo.

Vaktmester:
Borettslaget har en vaktmester som 3 dager i uken arbeider for å holde det pent og ryddig. Det er KUN styret som kan engasjere vaktmester til oppgaver som skal utføres.

Dugnad:
Vi oppfordrer alle til å delta på dugnad som vanligvis er 1 gang i året på våren. Dette er en fin måte å møte de andre beboerne på og gjøre en innsats for fellesskapet.

Inngangene:
Vi oppfordrer alle beboere til å ikke slippe inn uvedkommende i borettslaget. Vær nøye med dette når du går inn og ut av inngangsdørene.

Med vennlig hilsen

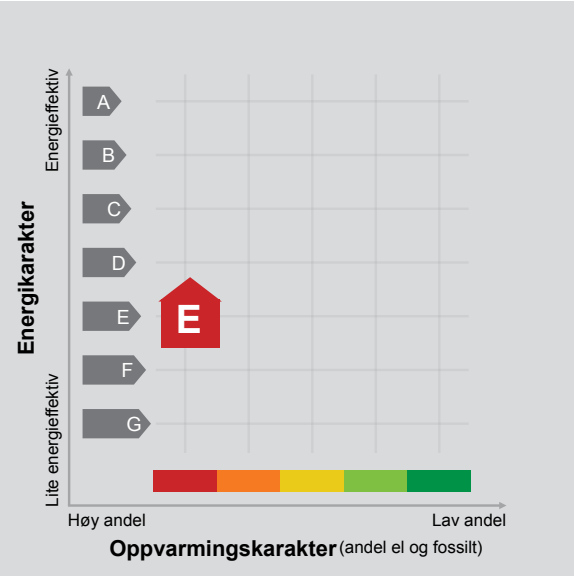
Styret

Postadresse
5748 Baglerbyen brl.
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb. 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Org.nr. 990 469 369
e-post: styret@baglerbyen.net
Hjemmeside: www.baglerbyen.net

ENERGIATTEST

Adresse	Alnagata 18
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81799644
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-207322
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Alnagata 18	81799644	U0101	0	0	1

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2007

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	49 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	80 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	192 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.1.2018

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	83,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,5 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	152,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 104 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 965 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	163,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 104 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 104 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 104 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5748
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BAGLERBYEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 18:00 og lukker 21. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5748

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Styret mener det er nødvendig å bygge et nytt søppelskur. Enten med en kortere, rett strekning fra skuret til veien (alternativ 1), eller skur ved veien (alternativ 2), se vedlegg.

Begge løsningene innebærer en endring av bebyggelse i uteområdet, og må derfor avgjøres i en generalforsamling.

Vi må søke tillatelse til endring i bebyggelsen hos Plan- og bygningsetaten, som har 12 ukers behandlingstid. Grunnen til at vi tar saken opp i ekstraordinær generalforsamling nå er ønske om å få på plass et nytt søppelskur til sommeren.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny løsning for søppel- og sykkelskur

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET BAGLERBYEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rein Jónsson er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Aina Johansen og Sondre Vatshaug er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny løsning for søppel- og sykkelskur

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med utbedring av lekkasjer i garasjeanlegget ble det stilt spørsmål ved hvor stor belastning dekket over garasjen tåler. Garasjeanlegget strekker seg under hele uteområdet mellom blokkene, og et stykke under Alnagata utenfor innkjørselen/bommen vår. Her har man tidligere forholdt seg til "Grunneiererklæring for prosjekt Startbo", som angir en vekt på 19 tonn. Det viser seg at denne vekten kun gjelder dekket over offentlig vei, som da er der garasjen vår strekker seg under svingen i selve Alnagata, utenfor vår innkjørsel/bommen.

Det fantes ikke dokumentasjon på hvor mye vekt innkjørselen fra Alnagata og til inngangsdørene våre tåler.

Styret bestilte derfor utredning av akseptabel nyttelast fra OPAK/Norconsult, som konkluderte med at maksbegrensning for kjøretøy er 3,5 tonn (grensen mellom personbil og lett lastebil) for å unngå store bevegelser, som igjen kan føre til skader på membranen. Se vedlagt redegjørelse fra OPAK 02.02.2024

Fra Renovasjonsetaten fikk vi oppgitt at deres søppelbiler har en totalvekt på 19 tonn, og de kan derfor ikke kjøre inn på torget.

På den tiden hentet de ikke søppel hvis avstanden mellom kjørevei og standplass oversteg 10 meter. Søppelconteinerne har derfor stått ute på torget i lengre perioder. Dette er i strid med Oslo kommunes regler for avfallshåndtering og hygienisk oppbevaring.

I ettertid er renovasjonsforskriften endret, slik at renovasjon nå skal hente søppel over 10 meter fra standplass, med et gebyr som beregnes for hver nye påbegynte 10-meter over de første 10.

Det er lang hentevei fra Alnagata/bommen til den gamle søppelboden, noe som særlig skaper problemer ved henting av søppel om vinteren.

Styret mener derfor det er nødvendig å bygge et nytt søppelskur. Enten med en kortere, rett strekning fra skuret til veien (alternativ 1), eller skur ved veien (alternativ 2).

Begge løsningene innebærer en endring av bebyggelse i uteområdet, og må derfor avgjøres i en generalforsamling.

Vi må også søke tillatelse til endring i bebyggelsen hos Plan- og bygningsetaten, som har 12 ukers behandlingstid. Grunnen til at vi tar saken opp i ekstraordinær generalforsamling nå er ønske om å få på plass et nytt søppelskur til sommeren.

I begge alternativer etableres sykkelskur med bedre løsninger i den gamle søppelboden (boden nærmest Alnagt.14). Det skal monteres stativer og/eller sykkelskap, dette kommer vi tilbake til senere.

Det som må tas stilling til nå er hvor det nye søppelskuret skal ligge.

Tegningene under viser omtrentlig plassering av nytt søppelskur. Når resultatet av generalforsamlingen er klart, blir det utarbeidet en profesjonell skisse med nøyaktige mål i forbindelse med søknad til Plan- og bygningsetaten. Den vil også bli delt med dere på Vibbo.

Selvaag står for byggingen og har gitt oss prisestimat.

Alternativ 1:

Søppelskur bygges der det tidligere var et mindre sykkelskur, og utvides langs innkjøringen for å få plass til søppelcontainerne.

Kostnad: 550 000 kr.

Fordeler med denne løsningen:

Lavere kostnad. Vi sparer 1,1 mill. i forhold til alternativ 2, i tillegg til renteinntekter av dette på. 54 670 kr pr. år (1,1 mill x rente 4,97%)

Lunere og mer skjermet område på torget.

Det største grøntområdet med bær- og frukttrær bevares, med vedlikehold og noe ny beplantning til våren.

Antall hente-meter for renovasjon halveres fra 55 meter til ca 27 meter.

Ulemper med denne løsningen: Ekstra kostnad på kr. 27 172 pr. år i renovasjon. (Renteinntekt på 54 670 kr pr. år gjør at vi likevel går i pluss med 27 498 kr pr. år)

Alternativ 2:

Søppelskur bygges ved Alnagata.

Kostnad: 1 650 000 kr.

Fordeler med denne løsningen:

Det blir enklere for renovasjon å hente søpla.

Noe mer skjerming fra veien/Alnagata.

Ulemper med denne løsningen:

Kostnaden

Den største delen av grøntområdet må fjernes og et nytt etableres bak søppelskuret. Dette utgjør den største ekstra kostnaden på 1,1 mill. Nye planter må være små for å utvikle røtter og klare seg i et grunt jordsmonn - det vil derfor ta mange år før grøntområdet vokser seg til som i dag.

Det er usikkert om Plan- og bygningsetaten gir oss dispensasjon til å bygge opp sykkelskuret som er revet (merket med hvit rand i tegningen), hvis vi bygger nytt søppelskur ved veien. Vi går over utnyttelsesgraden for fellesområdet, det vil si hvor mye som kan bygges der i forhold til reguleringsplanen. En eventuell oppbygging av dette skuret er ikke tatt med i kostnaden over.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valg av ny løsning for søppel- og sykkelskur
- Mot Valg av ny løsning for søppel- og sykkelskur

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ 1 - Søppelskur bygges der det tidligere var et mindre sykkelskur, og utvides langs innkjøringen for å få plass til søppelcontainerne.
2. Alternativ 2 - Søppelskur bygges ved Alnagata

Vedlegg

1. Redegjørelse nyttelast på dekke.pdf
2. Alternativ 1 - Søppelskur bygges der det tidligere var et mindre sykkelskur.png
3. Alternativ 2 - Søppelskur bygges ved Alnagata.png

Til: Borettslaget Baglerbyen 02.02.2024

Viser til samtale med Øyvind Rutledal, fredag 26. januar, og sender over en oppsummering fra samtalen og en redegjørelse for akseptabel nyttelast på dekke.

Bakgrunnen for undersøkelse av kapasitet (nyttelast)
I forbindelse med utbedring av lekkasjer ned i garasjeanlegget, har OPAK bistått med prosjektadministrativ bistand.

En representant fra Steinbakken (entreprenør) jobbet på dekke, når søppelbilen skulle hente søppel. Representant fra Steinbakken reagerte på kraftige bevegelser på dekke, når søppelbilen kjørte rundt. I den forbindelse ble det stilt spørsmål ved om dekke var beregnet for så tunge kjøretøy og om belastningen av dekke kunne være en av årsakene til at lekkasjene har oppstått.

Membran (tettesjiktet) kan få ødeleggelser ved bevegelser. Dersom konstruksjonene beveger seg unormalt mye (som for eksempel ved for høy belastning av dekke) kan membranen slites ned og til slutt punkteres eller revne. På bakgrunn av dette anbefalte OPAK å få klarhet i hvilke vektbegrensninger (nyttelast) dekke over garasjen har.

I e-post fra styret den 2. mars, bestiller dere oppdrag med utredning av akseptabel nyttelast på dekke.

Vurderingen
OPAK gjennomfører ikke statiske beregninger selv, men benytter underkonsulenter til slike oppdrag. OPAK var inne på Oslo Kommune sitt saksinnsyn for å undersøke hvem som hadde ansvaret for prosjekteringen av konstruksjonene. OPAK finner ut hvilket foretak som hadde prosjektert og fikk tak i personen som jobbet med dette prosjektet, da det ble bygget. Han hadde derfor inngående kunnskap om hva som ble prosjektert og hvilke forutsetninger som ble lagt til grunn i forbindelse med prosjekteringen av dekke.

Norconsult har hentet frem den faktiske prosjekteringen av dekke, hvor beregning av laster, oppbygning, etc. er medtatt. Her er det beregnet at nyttelasten er 5kN/m². I nyttelasten er det medberegnet snølast, hvor det i Oslo skal legges til grunn 3,5 kN/m². I en situasjon hvor det er maksimal snølast, vil akseptabel nyttelast kun være 1,5kN/m². Akseptabel nyttelast er derfor påvirket av hvor mye snø det ligger på dekke og man kan i prinsippet kjøre tyngre kjøretøy på dekke når det ikke er snø der. Allikevel vil man normalt ikke kunne kjøre et kjøretøy på dekke om det ligger full snølast der, så kjørebanene må brøytes. Det vil derfor ikke oppstå en situasjon hvor man har full snølast, samtidig som man kjører biler/kjøretøy på dekke. Forholdstallet mellom snølast og nyttelast er derfor ikke helt «svart/hvitt» og det er derfor ingen fasit på hvor tunge kjøretøy som kan kjøre på dekke til enhver tid. I tillegg er det plassert ut søppelskur, sykkelskur, betonggriser, etc. i etterkant, som bidrar til å redusere «gjenstående» nyttelast.

Basert på en skjønnsmessig vurdering av statikeren fra Norconsult og OPAK, settes maksbegrensingen for kjøretøy til 3 500kg (grensen mellom personbil og lett lastebil) for å unngå store bevegelser, som igjen kan føre til skader på membranen.

OPAK gjør oppmerksom på at det er en vesentlig forskjell på hva som er bruddgrensen til dekke (hvor mye last som kan påføres før dekke kollapser) og hvor mye vekt som kan og bør påføres, uten å skade tettesjiktet. Ved kjøring på dekke oppstår det i tillegg bremsekrefter,

som øker bevegelsene i konstruksjonene. Etter hva OPAK er kjent med, var det ikke prosjektert og bygget søppelskur på dekke av utbygger/entreprenør - dette er noe Borettslaget har gjort i etterkant. Det er derfor ukjent for OPAK om konstruksjonene er bygget med tanke på bremsekrefter fra kjøretøy eller om det kun er beregnet med gangtrafikk på dekke.

Grunneiererklæringen som dere har sendt over gjelder i området hvor det er vei (Alnagata), ikke der hvor det er dekke over garasjen. Det prosjekteres normalt med vesentlig høyere kapasitet der det er planlagt vei over et dekke, enn der det er prosjektert et gårdsrom over et dekke. OPAK og Norconsult har ikke vurdert kapasiteten der hvor det er vei over dekke, som grunneiererklæringen tar for seg.

Håper dette var oppklarende.

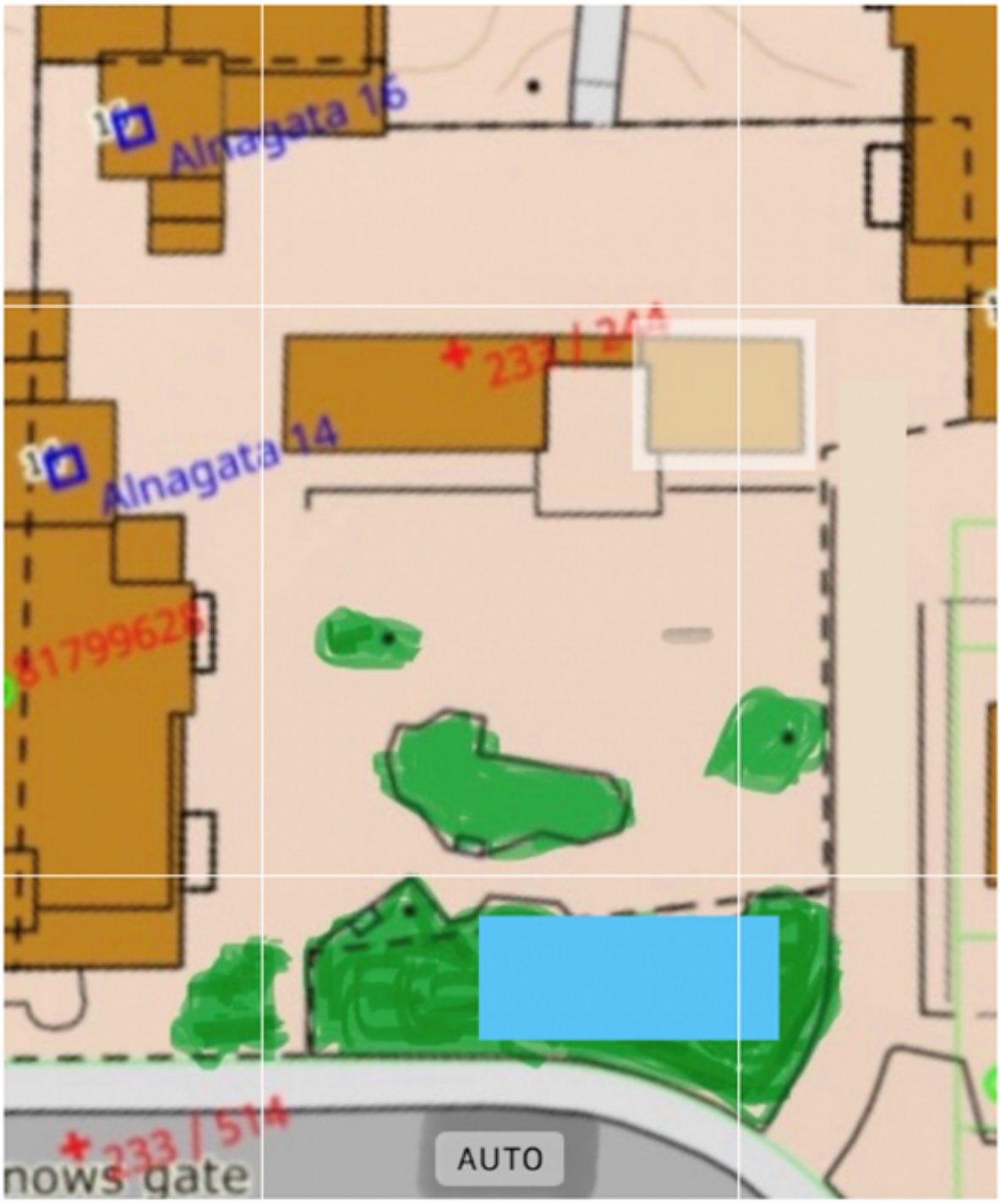
Med vennlig hilsen

Bjørn-Erik Andersen
Avdelingsleder
OPAC

Vedlegg 2 til sak 4. Valg av ny løsning for søppel- og sykkelskur



Vedlegg 3 til sak 4. Valg av ny løsning for søppel- og sykkelskur



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 18.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.25
Selskapsnummer: 5748 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET BAGLERBYEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rein Jónsson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Aina Johansen og Sondre Vatshaug er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny løsning for søppel- og sykkelskur

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For valg av ny løsning for søppel- og sykkelskur
- ☐ Mot valg av ny løsning for søppel- og sykkelskur

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Alternativ 1 - Søppelskur bygges der det tidligere var et mindre sykkelskur, og utvides langs innkjøringen for å få plass til søppelcontainerne.
- ☐ Alternativ 2 - Søppelskur bygges ved Alnagata

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5748
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BAGLERBYEN

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Hammerborg Torg 3, sal 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Flytte vegg og dør til personlig bod
8. Nytt punkt i vedtektene - 5-4 Langsiktig vedlikehold
9. Nytt punkt i vedtektene - 13-1 Sikkerhetskameraer
10. Reversering av vedtektenes kapittel 12 Parkering
11. Endring av vedtektene kapittel 12 Parkering
12. Søppelcontainere tilbake i søppelskur
13. Betongdekket
14. Gjenoppbygging av bod
15. Avkrevd beklagelse
16. Angående garasjeanelgget
17. Utarbeide oversikt over parkeringsplasser
18. Forbud mot salg av garasjeplass
19. Behov for tydeligere praksis for økonomiske vedtak

20. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET BAGLERBYEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum, OBOS, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Asgeir Tannum foreslått. Protokollvitner ble velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 5748 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 340 000,-.

Styrets innstilling

Fordeles av styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 340 000,-.

Sak 7

Flytte vegg og dør til personlig bod

Forslag fremmet av:
Muhammed Talha Gökmen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg mener at det er en deadspace foran boden min som burde være en del av min bod. Jeg vil bruke en entreprenør å bygge en ny ramme som tegnet, og så flytte døren. Jeg skal sikre på at resultatet skal se helt lik ut som resten. Jeg skal betale det selv og det skal ikke påvirke andre boder. Jeg har sjekket andre boder og noen har lignende løsninger.

Styrets innstilling
Styret overlater saken til generalforsamling. Dersom generalforsamlingen innvilger saken må andelseier kontakte styret for godkjenning av planer.

Forslag til vedtak
Andelseier kan bestille og betale for flytting av vegg og dør til privat bod på slikt vis at dette ikke er i veien for andre boder.

Vedlegg

2. Bilde 1 - Hvordan det ser ut nå.jpg
3. Bilde 2 - Grønt blir ny døren.jpg
4. Bilde 3 - Det er nok lys på hele gangen.jpg
5. Bilde 4 - Lignende korridorer hvor døren er plassert som jeg vil.jpg

---

Sak 8

Nytt punkt i vedtektene - 5-4 Langsiktig vedlikehold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslagets gjeldende vedlikeholdsplan (se vedlagt) estimerer mellom ca. kr. 27 000 000,- og kr. 37 000 000,- i vedlikehold over de neste 11 årene. For å bedre borettslagets langsiktige planlegging av dette vedlikeholdet ønsker styret å konkretisere at borettslaget skal ha vedlikeholdsplaner, samt at det skal settes av midler til et vedlikeholdsfond.

5-4 Langsiktig vedlikehold
1) Borettslaget skal til enhver tid ha en langsiktig vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen skal holdes oppdatert, minst hvert 7. år, og legges ved som vedlegg til innkallelse til generalforsamlingen.

2) Borettslaget skal avsette midler til langsiktig vedlikehold, i henhold til den til enhver tid gjeldende vedlikeholdsplanen. Midlene skal settes av i konto for langtids sparing.

3) Styret skal avsette en årlig sum tilsvarende minst 5 % av driftsbudsjettet til vedlikeholdsfondet. Summen skal settes som del av budsjettet og kreves inn via fellesutgiftene.

4) Det kan kun trekkes midler fra vedlikeholdsfondet

a. for arbeider i den til enhver tid gjeldende vedlikeholdsplanen, eller

b. der plutselige og uforutsette hendelser med fare for liv, helse, eller alvorlig forringelse av fellesareal gjør det strengt nødvendig, eller

c. dersom generalforsamlingen vedtar bruken med minst to tredjedels flertall.

Forslag til vedtak

Nytt punkt i vedtektene 5-4 Langsiktig vedlikehold vedtas.

Vedlegg

6. Uttrekk fra Tilstandsvurdering 10 års plan 2024-05-07.pdf

Sak 9

Nytt punkt i vedtektene - 13-1 Sikkerhetskameraer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har i flere år hatt sikkerhetskameraer som dekker fellesområdene. Dette er i dag kun forankret i vedtak fra generalforsamlingen i 2010. Datatilsynet anbefaler at slike tiltak vedtektsfestes. Dette medfører ingen endring av dagens praksis.

13 Sikkerhetskameraer

Borettslaget har sikkerhetskameraer på fellesområdene, som oppfyller kravene i personvernforordningen. Hensikten er å forhindre og eventuelt dokumentere lovbrudd. Opptak fra sikkerhetskameraer kan deles med politiet i forbindelse med etterforskning av lovbrudd.

Forslag til vedtak

Nytt punkt i vedtektene 13 Sikkerhetskameraer vedtas.

Sak 10

Reversering av vedtektenes kapittel 12 Parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen 2024 vedtok å endre vedtektene for å tillate utleie av parkeringsplasser også til personer som ikke bor i borettslaget. Borettslagets systemer er ikke designet for dette, og det har derfor vist seg å være vanskelig å administrere i praksis.

Dersom saken vedtas utgår sak 11.

Gjeldende vedtekt ønsket endret fra:

12. Parkering

12-1 Enerett til bruk av parkeringsplasser.

Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelene, bare overføres til andelseiere i borettslaget Baglerbyen. Disposisjonsretten til parkeringsplassen skal fortrinnsvis selges sammen med boligen. Den som ønsker å leie ut parkeringsplass skal først kunngjøre ledig parkeringsplass ovenfor beboere i tilhørende boligbebyggelse. Styret skal varsles skriftlig om utleie senest samtidig med at slik kunngjøring utstedes. Hvis ikke plassens eier innen en måned etter at styret har mottatt skriftlig melding om utleie, ikke har funnet leietaker til plassen blant tilhørende boligbebyggelse, kan plassen fritt leies ut til personer utenfor tilhørende boligbebyggelse for en periode på inntil to år. Dersom utleieforholdet etter to år ønskes forlenget, skal styret varsles om dette.

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

Og til:

12. Parkering

12-1 Enerett til bruk av parkeringsplasser.

Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelene, bare overføres til andelseiere i borettslaget Baglerbyen. Disposisjonsretten til parkeringsplassen skal fortrinnsvis selges sammen med boligen Forøvrig kan parkeringsplass kun selges, leies ut til eller lånes ut til, beboere i boligselskapet. "

Styrets innstilling

Styret ønsker å reversere vedtektenes kapittel 12 til igjen å forhindre utleie ut over borettslagets beboere.

Forslag til vedtak

Vedtektenes kapittel 12 endres.

Sak 11

Endring av vedtektene kapittel 12 Parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å reversere til tidligere ordning (se sak 10), foreslår styret å forenkle og konkretisere språket i vedtektenes kapittel 12 til følgende:

12-1 Salg av bruksrett til parkeringsplass
Bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget skal fortrinnsvis selges sammen med borett til andel.

For øvrig kan bruksretten kun selges til andre andelseiere i borettslaget Baglerbyen.

Ved salg skal kopi av salgskontrakt sendes til styret.

12-2 Utleie av parkeringsplass
Den som ønsker å leie ut sin parkeringsplass skal først kunngjøre dette til beboerne i borettslaget på Vibbo.

Styret skal varsles skriftlig om mulig utleie senest samtidig med kunngjøringen.

Hvis eier ikke har funnet leietaker blant beboerne i borettslaget innen måned etter kunngjøringen, kan parkeringsplassen leies ut til personer utenfor borettslaget.

Leieperioden er i utgangspunktet inntil to år. Ved ønske om forlengelse av leieforholdet ut over to år skal styret varsles skriftlig.

Når leieavtale er inngått skal "Skjema for utleie av parkeringsplass" sendes til styret på Vibbo.

12-3 Mislighold
Styret kan gi pålegg om opphør av leieforholdet dersom leietaker opptrer i strid med borettslagets vedtekter eller husordensregler.

Styrets innstilling
Styret ønsker å reversere vedtektenes kapittel 12 til igjen å forhindre utleie ut over borettslagets beboere.

Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å reversere til tidligere ordning, foreslår styret å forenkle og konkretisere språket i vedtektenes kapittel 12 til følgende.

Forslag til vedtak
Vedtektenes kapittel 12 endres

Sak 12
Søppelcontainere tilbake i søppelskur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret oppfordres til å sette alle 18 søppel- og papirkonteinere tilbake i vår opprinnelig søppelbod, der hvor de var beregnet til å stå helt fra blokkene var ferdig bygd.

Styrets innstilling
Forslaget avvises.

Søppelcontainerne er satt tilbake i søppelskuret.

Til informasjon: Generalforsamlingen vedtok 21.03.2025 med 38 mot 7 stemmer å bygge opp skuret nærmest nr. 18 til nytt søppelskur. Styret gjør oppmerksom på at søppelskur slik det var ment fra start faktisk var dette skuret nærmest nr 18, som tidligere er blitt brukt som sykkelskur. Estetisk redegjørelse sier ikke hvilket skur

som er ment til søppel og sykler; her har vi opprinnelig plantegning fra veidekke som klargjør, se vedlegg. Motsatt var boden som er brukt til søppelskur opprinnelig ment og innredet som sykkelskur, man kan se merker i betonggulvet der de tidligere sykkelstativene er kappet av. Uansett er ikke borettslaget bundet av hvilket skur som var ment til hva fra utbygger. Her forholder vi oss til vedtaket fra generalforsamlingen i mars.

Forslag til vedtak

Styret oppfordres til å sette alle 18 søppel- og papirkonteinere tilbake i vår opprinnelig søppelbod.

Sak 13

Betongdekket

Forslag fremmet av:
Elena Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret kontakter firma, som ble brukt til arbeider med dekket, og forsikrer skriftlig at avkjørselsvei fra offentligvei er satt tilbake med den samme styrke som opprinnelig ble beregnet og godkjent av Oslo kommune. Dette er et krav fra Oslo kommune. Dokumentasjon fremvises på GF.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Arbeider med lekkasjer på dekket har ikke endret styrken på dekket. Maksbegrensningen på 3.5 tonn er utredet av Opak. Se vedlagt redegjørelse fra Opak 02.02.2024.

Tidligere har man forholdt seg til "Grunneiererklæring for prosjekt Startbo", som angir en vekt på 19 tonn. Denne vekten gjelder kun dekket over offentlig vei, som da er der garasjen vår strekker seg under svingen i selve Alnagata, utenfor vår innkjørsel/bommen. Dekket over torget og avkjørselen vår har aldri tålt mer enn 3.5 tonn. Dette må vi forholde oss til for å unngå ytterligere skader på membranen og lekkasjer ned i garasjeanlegget.

Forslag til vedtak

Styret kontakter firma, som ble brukt til arbeider med dekket, og forsikrer skriftlig at avkjørselsvei fra offentligvei er satt tilbake med den samme styrke som opprinnelig ble beregnet og godkjent av Oslo kommune.

Vedlegg

7. Redegjørelse fra Opak om nyttelast på dekke.pdf

Sak 14

Gjenoppbygging av bod

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret sørger for å bygge tilbake sykkelboden ute og alt som dere har ødelagt på vårt torg. Det skal fremvises på GF et dokument for Estetisk redegjørelse fra Landskapsarkitekt, som beskriver hvor søppel- og sykkelbod er plassert og hvor søppelbilen skal hente søppel og papir et par ganger per måned. Dokument ble godkjent av Oslo kommunen.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Boden forslagstiller viser til er allerede vedtatt gjenoppbygd i generalforsamling 21.03.2025. Vi viser for øvrig til styrets forklaring i sak 12.

Forslag til vedtak

Styret sørger for å bygge tilbake sykkelboden ute og alt som dere har ødelagt på vårt torg.

Sak 15

Avkrevd beklagelse

Forslag fremmet av:
Elena Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret skal gi en beklagelse til alle andelseiere for å sende til dem en feilaktig informasjon om maks belastning på 3,5 tonn for avkjørselsvei og flerårig ubehag for andelseiere å gå på snøen opp til kneet og fare for å falle på isen for å kaste søppel.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Styret har gitt riktig informasjon om maksbegrensning på dekket. Se vedlagt redegjørelse fra Opak 02.02.2024.

Forslag til vedtak

Styret skal gi en beklagelse til alle andelseiere for å sende til dem en feilaktig informasjon om maks belastning på 3,5 tonn for avkjørselsvei og flerårig ubehag for andelseiere å gå på snøen opp til kneet og fare for å falle på isen for å kaste søppel.

Sak 16

Angående garasjeanelgget

Forslag fremmet av:
Elena Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjeanlegg i Baglerbyen borettslag er fellesareal som tilhører og bekostes av felleskapet. Det er 110 andelseiere i borettslaget. Det er kun 76 parkeringsplasser til disposisjon, som en del av andelseiere har bruksrett til. Borettslagsloven åpner ikke for å legge tilleggsdeler til den enkelte andel, og det skilles bare mellom boenheter og fellesarealer. Det er heller ikke mulig å tinglyse eierskap mellom en andel i et borettslag og en annen eiendom. Fellesareal tjener felleskapets interesser og består som regel av uteområder, oppganger, kjellerareal, løftsareal, boder, vaskerom og parkeringsplasser. Eierskapet til fellesareal er felles/delt og gir bare bruksrett for andelseierne. Det er begrenset adgang og urettferdig til å etablere rettigheter å selge på andres bekostning. Derfor salg av parkeringsplasser er ikke tillat. Styret har også plikt til å registrere alle som bruker, leier eller ber om å overføre bruken av parkeringsplassen til en annen andelseier i borettslaget. Det foreslås også at en andel skal ha adgang til å bruke kun 1 parkeringsplass i borettslaget. Trenger noen mer en 1 parkeringsplass, kan de leie/låne plassen hos andre andelseiere, hvis det er mulig på dette tidspunktet. Dette forslaget er rettferdig mot de som ikke har bruksrett, men ønsker det.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Det er ingen begrensninger i vedtektene forhold til hvor mange bruksretter til parkeringsplass en andelseier kan eie.

Forslag til vedtak

Det foreslås at en andel skal ha adgang til å bruke kun 1 parkeringsplass i borettslaget.

Sak 17

Utarbeide oversikt over parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Elena Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at styret går gjennom alle parkeringsplasser, registrerer alle som bruker plasser og sørger for å finne ut hvor mange som ønsker å ha bruksrett til parkeringsplass eller ikke ønsker det. Forretningsfører i borettslaget ble informert om det i flere ganger og ble bedt om å komme med en forklaring til andelseiere på GF.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Andelseierne eier sin bruksrett til parkeringsplass. Styret har ikke lov til å frata noen sin eiendom. Dette burde være åpenbart. Salg og utleie reguleres i vedtektene.

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret går gjennom alle parkeringsplasser, registrerer alle som bruker plasser og sørger for å finne ut hvor mange som ønsker å ha bruksrett til parkeringsplass eller ikke ønsker det.

Sak 18

Forbud mot salg av garasjeplass

Forslag fremmet av:
Elena Eriksen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ved eventuelt salg av boligen skal parkeringsplassen kun overføres til eventuell kjøper. De som har solgt parkeringsplasser uten å råde seg med først, skal selv stå til ansvar for det.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Forslagsstiller har misforstått vedtektene. Bruksrett til parkeringsplass i borettslag kan selges. Da leiligheter ble solgt i prosjekt Startbo Baglerbyen i 2006 ble bruksrett til garasjeplasser solgt særskilt. Dette er etablert praksis som er bestemt i vedtektene. Her viser vi til styrets forslag om endret ordlyd i vedtektene for at de skal bli enklere å forstå, særlig forklaring av ordet "overføre".

Forslag til vedtak

Ved eventuelt salg av boligen skal parkeringsplassen kun overføres til eventuell kjøper. De som har solgt parkeringsplasser uten å råde seg med først, skal selv stå til ansvar for det.

Sak 19

Behov for tydeligere praksis for økonomiske vedtak

Forslag fremmet av:
Dunja Sukalic

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er avgjørende at borettslagets økonomiske beslutninger tas på et korrekt og transparent grunnlag – særlig når det gjelder tiltak med store kostnader og langvarige konsekvenser. Prosessen rundt AMS-målere og EcoGuard-avtalen er et eksempel på beslutninger som verken er behandlet eller kommunisert i

generalforsamlingen, og der det er brukt feilinformasjon i beslutningsgrunnlaget. I 2021 inngikk styret avtale med Techem om installasjon av nye målere (345 800 kr i etableringskostnad + årlig kostnad på ca. 80 000 kr). I 2024 ble det inngått ny avtale med EcoGuard (178 080 kr i etablering + 80 520 kr i årlig abonnement). Ingen av disse sakene ble behandlet i generalforsamlingen. Det ble heller ikke innhentet alternative tilbud, eller vurdert standardløsninger fra strømleverandør. Styret har opplyst flere ganger før at installasjon av AMS-målere fra strømleverandør ville kostet 7,2 millioner kr – en påstand som er misvisende, da slike målere installeres uten kostnader for borettslag og dekkes over mange år via nettleien. Denne feilinformasjonen har trolig påvirket andelseiernes oppfatning og gjort at mange fikk oppfatning at Techem (og nå EcoGuard) som bedre løsninger enn de faktisk er. Jeg mener dette må rettes opp. Styret har et ansvar for å sikre korrekt og nøytral informasjon for å unngå slike misoppfatninger.

Styret har også hevdet at vi ikke har AMS-målere, referer til årsmøtet I fjor, selv om målerne installert av Techem i 2022 (EM112P CG og EM111P CG) har fjernavlesning og radiosendere, og oppfyller AMS-kravene. Disse ble installert etter at AMS ble gjort obligatorisk fra 2022. Andre eksempler på svak økonomisk praksis: - Bytte til Telia (ca. 550 000 kr per år) ble gjort uten behandling i generalforsamlingen og uten at andelseierne fikk se sammenlignbare tilbud. - Solcelle-førprosjektet (over 200 000 kr brukt før GF-behandling), som til slutt ble nedstemt.

Styrets innstilling

Styret mener vi bør forholde oss til burettslagslova § 8-9 punkt 6. Lovbestemmelsen er skrevet som den er for å sikre at styret kan utøve normal drift av borettslaget.

Dersom forslaget vedtas vil dette gjøre det vanskelig for styret å drifte borettslaget. For eksempel vil tjenesteleverandører som vaktmester eller heisservice ikke kunne byttes uten generalforsamling. Løpende vedlikehold av større systemer eller av større skader kan heller ikke gjennomføres uten generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at alle framtidige beslutninger som medfører økonomisk ansvar over 5 % av borettslagets årlige felleskostnader til drift skal behandles i generalforsamlingen. Dette gjelder alle utgifter som styret har innflytelse over, og ekskluderer faste kapitalkostnader som andelseiernes lån og eiendomsskatt. Dersom det tidligere har vært juridisk usikkerhet rundt hvordan 5 %-regelen skal tolkes, slår generalforsamlingen nå fast at det er driftsrelaterte felleskostnader som skal legges til grunn.

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Styret skal bestå av minst 4 medlemmer, inkludert styrets leder og nestleder.

I tillegg kan styret ha opp til 4 varamedlemmer, her ønsker styret 2 varamedlemmer. De to kandidatene med flest stemmer blir valgt.

Valgkomiteen ved Kjersti Hemma har oppgaven med å kontakte og vurdere kompetansen til kandidatene som har meldt interesse til styreverv og lage en innstilling basert på dette.

Tre av årets kandidater som meldte sitt kandidatur som varamedlem innen fristen er ikke blitt kontaktet. Dette gjelder Oddvar Støylen, Melisa Gecevic Aris Og Muhammed Talha Gøkmen. Styret finner det derfor nødvendig å presentere disse kandidatene under.

Roller og kandidater

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

- Mark McGinlay

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

- Dunja Sukalic
- Melisa Gecevic-Aris

  Melisa Gecevic-Aris har vært styremedlen siden 2021 og nestleder siden 2023. Hun har stort pågangsmot og arbeidskapasitet og er en dyktig prosjektleder. Melisa har hatt utstrakt kontakt med leverandører av tjenester til borettslaget og hatt ansvar for både større og mindre prosjekter. Hun har også god generell kompetanse i mange av styrets oppgaver, er positiv og inkluderende og har bidratt mye i styret. Hun vil nå trappe ned på styrearbeid og stiller derfor som varamedlem. Vi setter stor pris på den innsatsen Melisa har gjort og ønsker å beholde hennes kompetanse som varamedlem.
- Muhammad Adnan Malik
- Muhammed Talha Gökmen
- Oddvar Tue Støylen

  Oddvar Støylen har over mange år har år vist seg som et svært dyktig, pliktoppfyllende og hyggelig styremedlem med gode samarbeidsevner. Oddvar har en uvurderlig kompetanse i alle styrets arbeidsområder, alt fra økonomi, prosjektering, juridisk innsikt, ansvar for leverandørtjenester m.m, og kan svare på alle mulige spørsmål fra både styremedlemmer og beboere. Han har brukt mye tid på styrearbeid og ønsker nå å gå over i rollen som varamedlem. Da vil han fortsatt være en viktig ressurs for styret, både i form av kompetanseoverføring og støtte til nødvendige oppgaver.

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen 2025.pdf

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Rein Jónsson

Nestleder Melisa Gecevic-Aris

Styremedlem Aina Johansen

Styremedlem Oddvar Støylen

Styremedlem Sondre Haldor Daae Vatshaug

Varamedlem Carsten Johan Jespersen

Varamedlem Dunja Sukalic

Varamedlem Marius C Sagen Eikenes

Varamedlem Muhammad Adnan Malik

Valgkomiteen

Kjersti Hemma

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post styret@baglerbyen.net.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Baglerbyen

Borettslaget består av 110 andelsleiligheter.

Borettslaget Baglerbyen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990469369, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 233/244.

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

Borettslaget Baglerbyen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I tillegg til månedlige styremøter og daglig drift med besvarelse av eposter fra beboere og leverandører, har det siste året har vært preget av viktige vedlikeholdstiltak i borettslaget.

Vedlikehold

Leverandørutfordringer har krevd betydelig oppfølging, noe som har vært en ressurskrevende del av vedlikeholdsarbeidet. Avfallshåndtering er blitt prioritert for å finne effektive løsninger og unngå problemer knyttet til avfall i overgangsperioden til nytt skur er bygd. Ellers har arbeidet bestått av oppfølging av heis, garasjeport, vaktmester m.m. Gjerdene er blitt malt, og røyklukene er reparert for å sikre optimal funksjonalitet og forhindre potensielle problemer. Alle utelamper er nå oppgradert til LED, og med det har borettslaget nå kun LED lyskilder.

91 boliger har fått installert ny kjøkkenkanal og renset ventilasjon. Beboere som ikke var til stede, har fått informasjon om ny dato og tidspunkt. Vi minner om at rens av kanaler er en viktig del av det nødvendige vedlikeholdet i borettslaget. Det ble under rensen oppdaget feil og mangler hos flere beboere, de det gjelder vil motta informasjon i egen epost.

Maling av fellesområder

I vinter ble oppgangene, korridorene og gangene i kjeller med kjellergulv malt. Alfa malemester A/S gjorde en god jobb, og var også tilbake for å rette opp småfeil som ble oppdaget ved gjennomgang.

Ladeanlegget i garasjen

Det har oppstått feil på ladeanlegget i garasjen, og utbedring er igangsatt for å gjenopprette full funksjonalitet. Styret har også vurdert skadedyrbekjempelse som et mulig tiltak, men dette ble vurdert som unødvendig ut fra dagens situasjon.

Energikartlegging

Borettslaget har fått gjennomført en energikartlegging i samarbeid med Energihuset. Rapporten vi har mottatt gir et godt grunnlag for mulige oppgraderinger som kan bidra til bedre inneklima, redusert strømforbruk og

forbedret energimerking. Rapporten vil benyttes i sammenheng med borettslagets 10-årige vedlikeholdsplan for å vurdere hvilke tiltak som bør prioriteres fremover.

Defekte blandebatterier

Prosjektet med å bytte defekte blandebatterier i nr 18 har pågått en stund. Årsaken til forsinkelsen er at flere beboere, til tross for påviste feil etter rørleggerbesøk, ikke har byttet sine blandebatterier. Dette påvirker hele vannstammen, og styret mottar stadig henvendelser fra beboere som er berørt. Styret jobber videre for å få en løsning i saken, dette forutsetter av at beboerne følger opp sin vedlikeholdsplikt og bytter defekte blandebatterier i sin andel..

Ny leverandør av ventilasjonsservice

Avtalen med Bravida ble avsluttet i fjor grunnet tidvis manglende tilbakemeldinger, noe som er avgjørende for borettslagets drift. Selv om Bravida har levert god teknisk service, er kommunikasjon og oppfølging viktig for styrets arbeid. Ny avtale er inngått med Energima Boligservice, som har vist god forståelse for borettslagets behov.

Ny leverandør for avregning av strøm og vann

Avtalen med Techem ble avsluttet i fjor, og borettslaget gikk over til EcoGuard for disse tjenestene. Overgangen medfører bedre individuell oversikt over eget forbruk, 12 avregninger per år, og vi har fått stoppet praksisen med a-kontoer.

Forliksrådet

Styret har vært i forliksrådet med en sak som gjaldt manglende betaling av strøm. Vi fikk medhold i at borettslagets felles midler ikke kan brukes til å dekke deler av en andelseiers private strømregning som hadde gått til inkasso.

Ny løsning for søppel- og sykkelskur

I forbindelse med utbedring av lekkasjer i garasjeanlegget ble det stilt spørsmål ved hvor stor belastning dekket over garasjen tåler. Garasjeanlegget strekker seg under hele uteområdet mellom blokkene, og et stykke under Alnagata utenfor innkjørselen/bommen vår. Her har man tidligere forholdt seg til "grunneiererklæring for prosjekt Startbo", som angir en vekt på 19 tonn. Det viser seg at denne vekten kun gjelder dekket over offentlig vei, som da er der garasjen vår strekker seg under svingen i selve Alnagata, utenfor vår innkjørsel/bommen.

Styret bestilte derfor utredning av akseptabel nyttelast fra OPAK/Norconsult, som konkluderte med at maksbegrensning for kjøretøy er 3,5 tonn (grensen mellom personbil og lett lastebil) for å unngå store bevegelser, som igjen kan føre til skader på membranen.

Fra renovasjonsetaten fikk vi oppgitt at deres søppelbiler har en totalvekt på 19 tonn, de kan derfor ikke kjøre inn på torget.

På den tiden hentet de ikke søppel hvis avstanden mellom kjørevei og standplass oversteg 10 meter. Søppelconteinerne har som følge stått ute på torget i lengre perioder. Dette er i strid med Oslo kommunes regler for avfallshåndtering og hygienisk oppbevaring.

I ettertid er renovasjonsforskriften endret, slik at renovasjon nå skal hente søppel over 10 meter fra standplass, med et gebyr som beregnes for hver nye påbegynte 10-meter over de første 10. Det er lang hentevei på 55 meter og en sving fra Alnagata/bommen til den gamle søppelboden, noe som særlig skaper problemer ved henting av søppel om vinteren. I slike tilfeller kan Oslo kommune iht. forskriften likevel nekte godkjenning av hentested. Det var derfor nødvendig å bygge et nytt søppelskur.

Tidligere styre igangsatte et forprosjekt om uteområdet. Konklusjonen ble at en endring av hele uteområdet ville koste 4-5 millioner, det meste av våre oppsparte midler på 6,3 millioner. Av hensyn til senere nødvendige vedlikeholdsbehov i borettslaget ble dette for dyrt, se vedlagt vedlikeholdsplan. Vi trenger en buffer for å unngå å ta opp lån til nødvendig vedlikehold. Det ble derfor utarbeidet mindre kostbare løsninger som ivaretar de behovene vi har for søppel- og sykkelskur. Grøntområdene vil ivaretas med nye planter der det er nødvendig.

Siden vi må søke om tillatelse fra Plan- og bygningsetaten med saksbehandlingstid på 12 uker, ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 28-31 mars med to forslag til nytt søppelskur.

Bygging vil starte så snart tillatelser er på plass. Redegjørelsen fra Opak var vedlagt. Med 38 mot 7 stemmer vedtok generalforsamlingen å bygge nytt søppelskur der det tidligere var et mindre sykkelskur, utvidet langs innkjøringen for å få plass til søppelcontainerne. Det etableres sykkelskur med bedre løsninger i form av sykkelstativer og/eller sykkelskap i det gamle søppelskuret.

Økonomi

Styret følger kontinuerlig opp borettslagets økonomi og avtalene vi har med ulike leverandører for å sikre at vi hele tiden har så gode vilkår som mulig.

Borettslagets økonomi er god grunnet god økonomistyring over lang tid.

For året 2025 vedtok styret å øke felleskostnadene med 15 % med bakgrunn i økte kostnader for borettslaget, særlig forsikring samt vann og avløp.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BAGLERBYEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BAGLERBYEN.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ALQVK-0BPUC-DT10H-TF3KI-PZM4Q-H61JX

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader
Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.
Avvik mot budsjett skyldes eiendomsskatt som ikke er inkludert i budsjettet.
Andre inntekter, kr 115 146, er hovedsakelig antenneleie fra ICE og tilskudd fra Oslo kommune.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre forbruk til drift og vedlikehold enn hva som ble avsatt i budsjettet.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert etter renteøkning i starten av året.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 6 159 570.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET BAGLERBYEN
ORG.NR. 990 469 369, KUNDENR. 5748

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 079 848**	**8 762 057**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-551 551	-1 737 250
Tilbakeføring av avskrivning	17	35 952	73 787
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	-170
Avsluttet sparekonto		0	2 664
Innskudd øremerket bankkonto	22	-29 095	-21 240
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-544 694**	**-1 682 209**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 535 154**	**7 079 848**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 801 372	9 759 483
Kortsiktig gjeld	-3 266 218	-2 679 635
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**6 535 154**	**7 079 848**

BORETTSLAGET BAGLERBYEN
ORG.NR. 990 469 369, KUNDENR. 5748

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 594 570	10 394 873	12 571 000	13 173 226
Vaskeri	10	161 087	96 170	120 000	120 000
Garasjer	11	198 220	196 240	0	216 000
Andre inntekter	3	115 146	28 753	0	64 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 069 023**	**10 716 036**	**12 691 000**	**13 573 226**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 837	-8 205	-43 000	-43 000
Styrehonorar	5	-217 000	-305 000	-321 000	-340 000
Avskrivninger	17	-35 952	-73 787	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 546	-14 258	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-136 048	-129 200	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-86 168	-96 912	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-2 141 984	-2 463 507	-3 876 000	-2 963 000
Forsikringer		-313 021	-335 611	-371 000	-431 000
Kommunale avgifter	9	-1 160 816	-1 191 997	-1 322 000	-1 306 000
Vaskeri	10	-200 233	-44 795	-70 000	-70 000
Garasjer	11	-170 559	-234 796	-130 000	-216 000
Energi/fyring	12	-437	-15 066	0	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-596 978	-573 859	-600 000	-624 000
Andre driftskostnader	13	-782 301	-603 689	-715 000	-750 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 859 880**	**-6 090 681**	**-7 703 000**	**-7 021 500**
DRIFTSRESULTAT		**7 209 143**	**4 625 355**	**4 988 000**	**6 551 726**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	431 908	370 946	0	313 800
Finanskostnader	15	-8 192 602	-6 733 550	-7 983 000	-8 209 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 760 695**	**-6 362 605**	**-7 983 000**	**-7 895 200**
ÅRSRESULTAT		**-551 551**	**-1 737 250**	**-2 995 000**	**-1 343 474**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-551 551	-1 737 250		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	235 115 000	235 115 000
Tomt		15 821 000	15 821 000
Andre varige driftsmidler	17	100 004	135 956
Øremerkede bankinnskudd	22	834 112	805 017
SUM ANLEGGSMIDLER		**251 870 116**	**251 876 973**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		53 130	136 365
Forskuddsbetalte kostnader		393 446	391 735
Andre obligasjoner		567	567
Driftskonto OBOS-banken		1 604 278	1 888 005
Driftskonto OBOS-banken II		32 499	5 253
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	8 580
Sparekonto OBOS-banken		369 549	356 659
Innestående i andre banker		7 347 903	6 972 319
SUM OMLØPSMIDLER		**9 801 372**	**9 759 483**
SUM EIENDELER		**261 671 488**	**261 636 456**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 110 * 5 000		550 000	550 000
Opptjent egenkapital		6 874 640	7 426 191
SUM EGENKAPITAL		**7 424 640**	**7 976 191**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	150 599 830	150 599 830
Borettsinnskudd	19	100 374 400	100 374 400
Annen langsiktig gjeld	20	6 400	6 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**250 980 630**	**250 980 630**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		321 406	130 506
Leverandørgjeld		1 748 770	1 048 771
Skyldige offentlige avgifter		0	12 246
Påløpte renter		695 188	677 906
Energiavregning	21	500 854	751 283
Annen kortsiktig gjeld		0	58 923
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 266 218**	**2 679 635**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**261 671 488**	**261 636 456**
Pantstillelse	23	250 974 400	250 974 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i Borettslaget Baglerbyen

Rein Jonsson /s/ Oddvar Tue Støylen /s/ Melisa Gecevic-Aris /s/

Sondre Haldor Daae Vatshaug /s/ Aina Johansen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lånekostnad	8 176 515
Felleskostnader	3 828 329
TV/Internett	563 640
Eiendomsskatt	26 085
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 594 570**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse - fakturert rengjøring av heis	1 000
CE Communication AS - leie antenneplass	58 923
Nettinnbetalinger	2 900
Nøkler	3 700
Tilskudd fra Oslo kommune - solcelleprosjekt 2023	48 623
SUM ANDRE INNTEKTER	**115 146**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Lønnskostnader til fordeling	24 760
Arbeidsgiveravgift	-30 597
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 837**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

ELLER:

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 165 000.
Ekstern styreleder har i tillegg mottatt kr. 52 000 i honorar.
Kr. 16 500 av styrehonoraret og kr. 5 200 av honorar til ekstern styreleder, i alt kr. 21.700, har blitt viderebelastet garasjeregnskapet.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 250, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 546.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester - OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 896
Konsulenthonorar - Bar Bakke Landskapsarkitekter AS	-48 750
Konsulenthonorar - Plan- og Bygningsetaten	-13 960
Konsulenthonorar - Prosjekt Planung AS	-6 563
SUM KONSULENTHONORAR	**-86 168**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 118 820
Drift/vedlikehold VVS	-204 633
Drift/vedlikehold elektro	-264 535
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 987
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 327
Drift/vedlikehold brannsikring	-289 402
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 850
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-11 431
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 141 984**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-25 597
Vann- og avløpsavgift	-787 702
Renovasjonsavgift	-347 516
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 160 816**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	161 087
SUM INNTEKTER VASKERI	**161 087**

KOSTNADER VASKERI

Drift/Vedlikehold	-189 336
Strøm og nettleie	-10 897
SUM KOSTNADER VASKERI	**-200 233**

SUM VASKERI	**-39 146**

NOTE: 11
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	198 220
SUM INNTEKTER GARASJER	**198 220**

KOSTNADER GARASJER

Administrasjon	-7 821
Drift/Vedlikehold	-97 858
Felleskostnader	-25 945
Forsikring	-14 175
Lønninger	-24 760
SUM KOSTNADER GARASJER	**-170 559**

SUM GARASJER	**27 661**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-437
SUM ENERGI / FYRING	**-437**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-68 561
Datautstyr	-10 038
Annet driftsmateriale	-848
Vaktmestertjenester	-233 505
Vakthold	-62 098
Renhold ved firmaer	-213 870
Snørydding	-54 470
Gressklipping	-47 805
Andre fremmede tjenester	-44 057
Trykksaker	-2 725
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 250
Andre kontorkostnader	-7 590
Telefon u/mva	-13 457
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-480
Bank- og kortgebyr	-4 734
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-10 721
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-782 301**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Rogaland Sparebank	5 640
Renter bank	420 714
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 554
SUM FINANSINNTEKTER	**431 908**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-8 192 527
Renter på leverandørgjeld	-75
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 192 602**

NOTE: 16
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	235 115 000
SUM BYGNINGER	**235 115 000**

Tomten ble kjøpt i 2007.
Gnr.233/bnr.244
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Diverse utstyr		
Tilgang 2007	22 188	
Avskrevet tidligere	-22 187	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2012	100 000	
		100 000
Ladestasjoner for el-bil		
Tilgang 2017	318 000	
Avskrevet tidligere	-291 500	
Avskrevet i år	-26 499	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	194 510	
Avskrevet tidligere	-185 056	
Avskrevet i år	-9 453	
		1
Vaskeritavle		
Tilgang 2013	119 813	
Avskrevet tidligere	-119 812	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**100 004**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-35 952**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.02.28		
Opprinnelig 2012	-150 600 000	
Nedbetalt tidligere	170	
Nedbetalt i år	0	
		-150 599 830
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-150 599 830**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 01/02-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2028	
3, 4, 8, 9, 13, 14		1 600
18, 19, 23, 24, 28, 29		1 600
33, 34, 38, 39, 45, 46		1 600
77, 78, 82, 83, 87, 88		1 600
92, 93, 97, 98, 102, 103		1 600
107, 108		1 600
2, 5, 7, 10, 12, 15		2 300
17, 20, 22, 25, 27, 30		2 300
32, 35, 37, 42, 44, 47		2 300
49, 51, 53, 55, 57, 59		2 300
61, 63, 65, 67, 69, 71		2 300
73, 79, 80, 81, 84, 85		2 300
86, 89, 90, 91, 91, 94		2 300
95, 96, 99, 100, 101, 104		2 300
105, 106		2 300
1, 6, 11, 16, 21, 26		2 900
31, 36, 43, 48, 50, 52		2 900
54, 56, 58, 60, 62, 64		2 900
66, 68, 70, 72, 74		2 900
110		3 000
40, 41, 75, 76, 109		3 500

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	100 374 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**100 374 400**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum vaskerikort	-6 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-6 400**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 195 149
SUM INNTEKTER	**-2 195 149**

KOSTNADER

Techem administrasjonskostnader	75 197
Strømkostnader	1 619 099
SUM KOSTNADER	**1 694 295**

SUM ENERGIAVREGNING	**-500 854**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Garasjefond		
Saldo 1/1	805 017	
Renter i år	29 095	
Saldo 31/12		834 112
SUM ØREMERKEDE BANKINNSKUDD		**834 112**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	100 374 400
Pantelån	150 599 830
TOTALT	**250 974 230**

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

Bygninger	235 115 000
Tomt	15 821 000
TOTALT	**250 936 000**

Vedlegg 2 til sak 7. Flytte vegg og dør til personlig bod



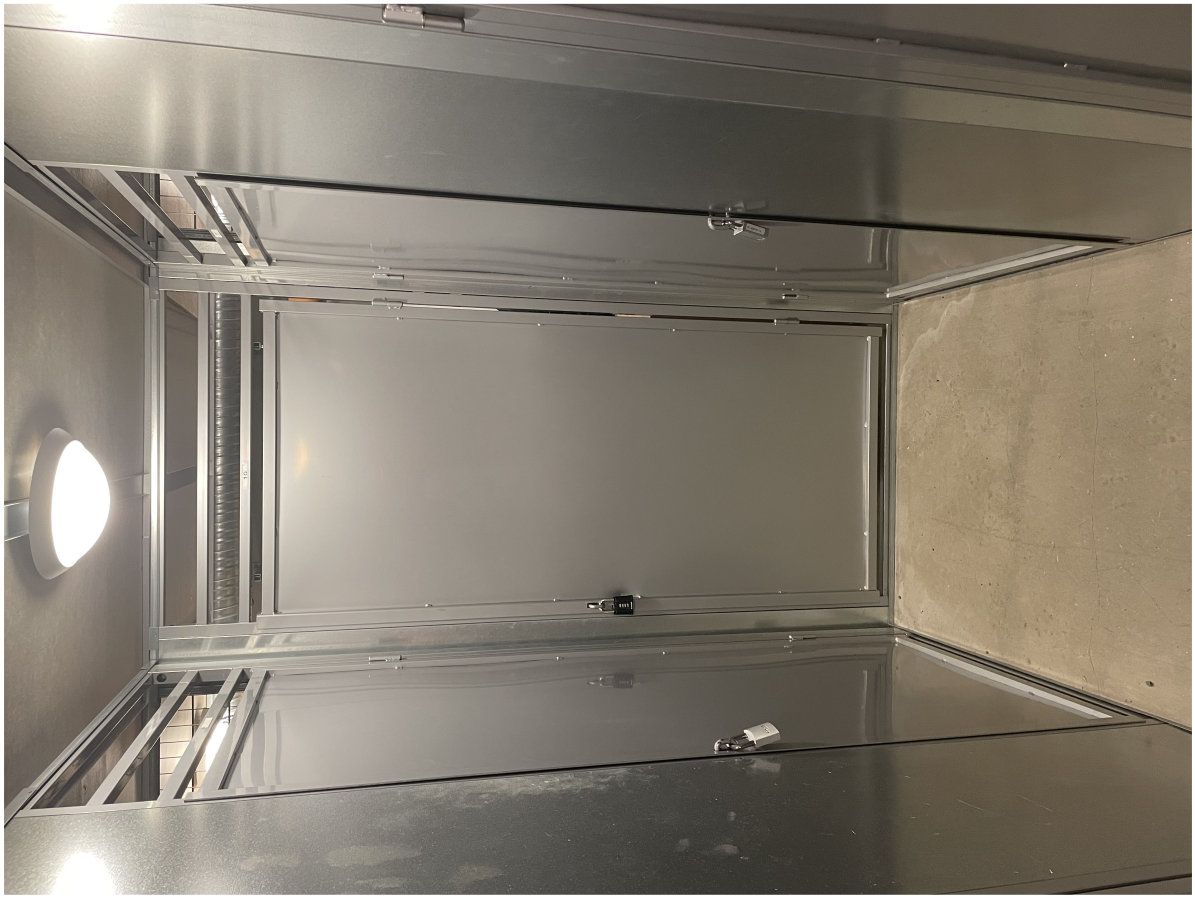
Vedlegg 3 til sak 7. Flytte vegg og dør til personlig bod



Vedlegg 4 til sak 7. Flytte vegg og dør til personlig bod



Vedlegg 5 til sak 7. Flytte vegg og dør til personlig bod



2.2 Oppsummering av anbefalte tiltak

Tabellen under viser en oppsummering av anbefalte tiltak i prioritert rekkefølge.

Tidsramme	Tiltak	Beskrivelse	Estimat
2024	Betongskader	Utbedre betongskader i garasje og underetasje.	Ca. kr 700 000, avhengig av omfang
2024	Oppmaling oppgang Membran gulv	Oppmaling av skader i fellesareal og gulvmembran i kjeller.	Ca. kr 300 000,-
2024	Avfallshåndtering	Alternativ plassering til søppelrom. Avklares i samråd med kommune og sakkyndige.	Ca. 700 000 – 1 000 000, avhengig av løsning og omfang
2030	Beredere	Utskiftning av beredere, forventet brukstid er 15 - 20 år.	Ca. 700 000 – 900 000 per berederrom
2034	Fasade	Etablere musebånd ved luftespalter/hull	Ca. 50 000
2034	Balkong	Overflatebehandling balkong. Underside behandles med CO2 bremsende maling. Dette er ikke et krav, men et anbefalt tiltak for å forlenge levetiden.	Ca. kr 50 000 – 80 000,- per balkong
2034	Belegg garasje	Etablere overflatebelegg betongdekke i garasje. Dette er ikke et krav, men et anbefalt tiltak for å forlenge levetiden.	Ca. kr 2 000 000 - 3 000 000,-
2036	Utskiftning vinduer og balkongdør	Utskiftning av vinduer og balkongdører. Ved utskiftning bør det benyttes vinduer med høy u-verdi. Basert på forventet levetid. Årstall er minste forventede levetidsbetraktning.	Ca. 100 000 per enhet

Tidsramme	Tiltak	Beskrivelse	Estimat
2036	Ventilasjon	Etablering av desentralisert ventilasjon/balansert ventilasjon. Løsning må kartlegges i samråd med sakkyndige, og bør samkjøres med andre vedlikeholdstiltak.	70 – 100 000 per enhet

*Estimatene er kostnadsoverslag basert på tilgjengelige opplysninger og erfaringsbaserte priser inklusive MVA. Eventuelle byggesaksomkostninger, finansieringskostnader og lignende kommer i tillegg.

Til: Borettslaget Baglerbyen 02.02.2024

Viser til samtale med Øyvind Rutledal, fredag 26. januar, og sender over en oppsummering fra samtalen og en redegjørelse for akseptabel nyttelast på dekke.

Bakgrunnen for undersøkelse av kapasitet (nyttelast)
I forbindelse med utbedring av lekkasjer ned i garasjeanlegget, har OPAK bistått med prosjektadministrativ bistand.

En representant fra Steinbakken (entreprenør) jobbet på dekke, når søppelbilen skulle hente søppel. Representant fra Steinbakken reagerte på kraftige bevegelser på dekke, når søppelbilen kjørte rundt. I den forbindelse ble det stilt spørsmål ved om dekke var beregnet for så tunge kjøretøy og om belastningen av dekke kunne være en av årsakene til at lekkasjene har oppstått.

Membran (tettesjiktet) kan få ødeleggelser ved bevegelser. Dersom konstruksjonene beveger seg unormalt mye (som for eksempel ved for høy belastning av dekke) kan membranen slites ned og til slutt punkteres eller revne. På bakgrunn av dette anbefalte OPAK å få klarhet i hvilke vektbegrensninger (nyttelast) dekke over garasjen har.

I e-post fra styret den 2. mars, bestiller dere oppdrag med utredning av akseptabel nyttelast på dekke.

Vurderingen
OPAK gjennomfører ikke statiske beregninger selv, men benytter underkonsulenter til slike oppdrag. OPAK var inne på Oslo Kommune sitt saksinnsyn for å undersøke hvem som hadde ansvaret for prosjekteringen av konstruksjonene. OPAK finner ut hvilket foretak som hadde prosjektert og fikk tak i personen som jobbet med dette prosjektet, da det ble bygget. Han hadde derfor inngående kunnskap om hva som ble prosjektert og hvilke forutsetninger som ble lagt til grunn i forbindelse med prosjekteringen av dekke.

Norconsult har hentet frem den faktiske prosjekteringen av dekke, hvor beregning av laster, oppbygning, etc. er medtatt. Her er det beregnet at nyttelasten er 5kN/m². I nyttelasten er det medberegnet snølast, hvor det i Oslo skal legges til grunn 3,5 kN/m². I en situasjon hvor det er maksimal snølast, vil akseptabel nyttelast kun være 1,5kN/m². Akseptabel nyttelast er derfor påvirket av hvor mye snø det ligger på dekke og man kan i prinsippet kjøre tyngre kjøretøy på dekke når det ikke er snø der. Allikevel vil man normalt ikke kunne kjøre et kjøretøy på dekke om det ligger full snølast der, så kjørebanene må brøytes. Det vil derfor ikke oppstå en situasjon hvor man har full snølast, samtidig som man kjører biler/kjøretøy på dekke. Forholdstallet mellom snølast og nyttelast er derfor ikke helt «svart/hvitt» og det er derfor ingen fasit på hvor tunge kjøretøy som kan kjøre på dekke til enhver tid. I tillegg er det plassert ut søppelskur, sykkelskur, betonggriser, etc. i etterkant, som bidrar til å redusere «gjenstående» nyttelast.

Basert på en skjønnsmessig vurdering av statikeren fra Norconsult og OPAK, settes maksbegrensingen for kjøretøy til 3 500kg (grensen mellom personbil og lett lastebil) for å unngå store bevegelser, som igjen kan føre til skader på membranen.

OPAK gjør oppmerksom på at det er en vesentlig forskjell på hva som er bruddgrensen til dekke (hvor mye last som kan påføres før dekke kollapser) og hvor mye vekt som kan og bør påføres, uten å skade tettesjiktet. Ved kjøring på dekke oppstår det i tillegg bremsekrefter,

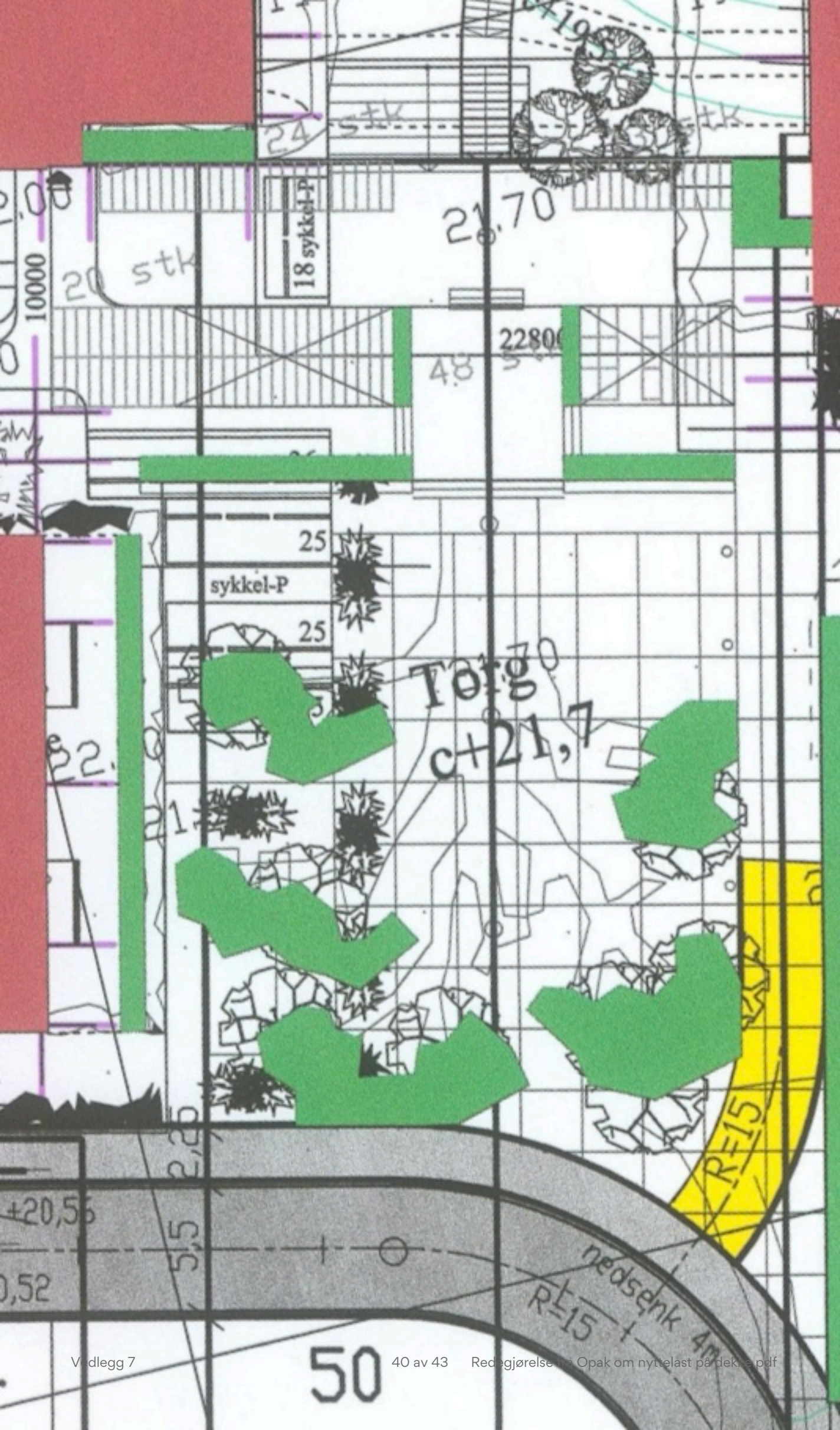
som øker bevegelsene i konstruksjonene. Etter hva OPAK er kjent med, var det ikke prosjektert og bygget søppelskur på dekke av utbygger/entreprenør - dette er noe Borettslaget har gjort i etterkant. Det er derfor ukjent for OPAK om konstruksjonene er bygget med tanke på bremsekrefter fra kjøretøy eller om det kun er beregnet med gangtrafikk på dekke.

Grunneiererklæringen som dere har sendt over gjelder i området hvor det er vei (Alnagata), ikke der hvor det er dekke over garasjen. Det prosjekteres normalt med vesentlig høyere kapasitet der det er planlagt vei over et dekke, enn der det er prosjektert et gårdsrom over et dekke. OPAK og Norconsult har ikke vurdert kapasiteten der hvor det er vei over dekke, som grunneiererklæringen tar for seg.

Håper dette var oppklarende.

Med vennlig hilsen

Bjørn-Erik Andersen
Avdelingsleder
OPAC


18 sykkel-P
sykkel-P
Torg
c+21,7
R=15
R=15
nedsenk 4m
50

Innstilling til valg av styrerepresentanter
i Baglerbyen Borettslag på generalforsamlingen 5. mai 2025

Oddvar Søylen og Melisa Gecevic-Aris er på valg, og stiller ikke til gjenvalg som styrerepresentanter.

Valgkomiteen innstiller derfor på Mark McGinley som nestleder for 2 år.

Varamedlem Carsten Johan Jespersen ønsker heller ikke gjenvalg som vararepresentant.

Valgkomiteen innstiller
Dunja Sukalic og
Adnan Malik som vararepresentanter for 1 år

Styret blir da bestående av
Leder Rein Jonssen
Nestleder Mark McGinley
Aina Johansen
Sondre Haldor Vatshaug

Varamedlemmer:
Dunja Sukalic
Adnan Malik

Vennlig hilsen
Valgkomiteen,
20. april 2025
Kjersti Hemma

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25
Selskapsnummer: 5748 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET BAGLERBYEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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