



GAMLEBYEN/BAGLERBYEN

Meget pen 4-roms i 6.etg. Solrik balkong - Utsikt - Garasje - mulig 2 utleiedeler

Prisantydning: 2.100.000,-
Verditakst: 2.100.000,-
Lånetakst: 1.800.000,-
Andel f.gjeld: 1.739.354,-

Byggeår: 2007
Bruksareal: 89/80m²
Felleskost.: 11.622,-
Adresse: Alnagata 16, 0192 Oslo, 6. etg.

SALGSOPPGAVEN INNEHOLDER:

Boligopplysninger

Takst

Planskisse

Egenerklæring

Informasjon fra forretningsfører/borettslaget

Budskjema

Oppdragsnr. 80421

Oppdragsansvarlig: Ole Kristian Braaten

Exact Eiendomsmeglere Sentrum, tlf. 22865612, faks 22865980,

www.exact.no



Felleskostnader:

Kr 11.622,- pr. mnd

Felleskostnadene består hovedsakelig av kapitalkostnader (se punkt Fellesgjeld nedenfor) og driftskostnader, bl.a.

renter på felles gjeld, kommunale avgifter, kabel-tv, felles forsikring, felles vedlikehold, forretningsførsel, m.v.

Fellesgjeld:

Ca kr 1.739.354,-.

Lånetype:

annuitetslån

Løpetid:

30 års avdragsfrihet fra 07

Rentesats:

6,29% flytende rente

Fellesgjelden kan ikke innløses per i dag, men borettslaget vil inngå avtale om dette på et senere tidspunkt.

Lånet er avdragsfritt til 2037. Etter at avdragsfri periode utløper, antas felleskostnadene å bli kr pr mnd. Forutsatt dagens rentesats og driftskostnader.

Kjøperen er inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Ligningsverdi:

Kr 724.750,-

Eier:

Marius Erstad

Linn Therese Christensen

Betegnelse:

Brl Baglerbyen Ungdomsboliger Brl org.nr 990469369. Andel nr. 68

Gnr. 233 bnr. 244 i Oslo kommune.

Beliggenhet /adkomst:

Attraktivt beliggende i område med ny og moderne bebyggelse i Gamlebyen/ Baglerbyen. Fantastisk utsikt over Oslo sentrum fra solrik balkong. Kort vei til nærbutikk og gangavstand til Grønland samt Schweigaards gate med alt av forretninger, servicetilbud samt offentlig kommunikasjon. Ca. 200 m. til bussholdeplass og ca. 500 m. til trikk. Gangavstand til Oslo sentrum. Fine sykkelveier til sentrum og andre steder i Oslo. Kort vei til Middelalderparken med vannspeilet samt Ekeberg med flotte turmuligheter og Ekebergrestauranten.

Tomten:

Andel i 5580 m² eiet tomt. Hyggelig opparbeidet fellesarealer med sittegrupper, lekeplass og beplantning.

Kommunale planer:

Området er regulert til boligområde.

Reguleringsplan er innhentet og oppbevares på oppdragsansvarligs kontor. Utleveres på forespørsel.

Tinglyste forpliktelser/rettigheter:**Bygningen:**

Bygget i 2007.

Byggemåte: 4-roms andels leilighet i 6 etasje i boligblokk over 8 plan. Se vedlagt takst.

Bruttoareal 89 m² Bruksareal 80m², primære rom 80 m² består av entré, 2 bad, 3 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning i hht vedlagte takstpapirer.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er rekvirert fra kommunen, men svar er ikke mottatt.

Innhold:

En lekker hjørneleilighet i bygg fra 2007. Leiligheten er i dag en 4-roms leilighet med 2 bad.

Leiligheten er tilrettelagt for 1 eller 2 utleiedeler, alt etter hva eier ønsker og hva man ønsker selv.

Utleiedelen vil da få egen inngang, calling, eget bad og kjøkken. Meget enkelt både til 2-roms med 2 utleierom eller 3-roms med en utleiedel. Kjøkken til utleiedel medfølger klart til montering hvis det er ønskelig å bygge om.

Leiligheten ligger høyt og fritt uten innsyn og vender ut mot vest med panoramautsikt over Oslo by.

Egen garasje i kjeller med heis direkte til etasjeplan.

Standard:

Leiligheten og utleiehybel holder høy standard med parkett på alle gulv, foruten baderom. Pent kjøkken med integrerte hvitevarer, samt malte overflater på vegg og himling. Forøvrig 2 flislagte bad med varmekabler, vegghengt toalett og dusjhjørne. Godt med garderobeplass, samt romslig balkong fra hovedleiligheten. Leiligheten har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.

Utleiemulighet:

Evt. kan hybelleiligheten leies ut (fremleies) om ønskelig. Normale utleieinntekter på slik hybel ligger på ca. 10.000,- pr. måned, tilsvarende ca. kr. 120.000,- pr. år. Inntekten er skattefri. Dette gjør at leiligheten vil kunne bli svært rimelig å bo i om man leier ut.

Finansiering:

Leiligheten er i dag finansiert ved innskudd, samt fellesgjeld kr. 1.739.734,-. Lånet løper avdragsfritt i 30 år. Det er flytende rente. Månedlige rentekostnader er pt. kr. 9.223,-. Disse er fradragsberettiget på vanlig måte med 28 % skattefradrag i inntekt.

Adkomst:

Fra Oslo sentrum kjør over trafikkmaskinen ved den nye Operaen. Følg deretter veien tilbake mot Oslo S og Nordstrand. Forbi nye Thon Hotell Opera.

Deretter halvt høyre i rundkjøringen og langs vannspeilet frem til neste rundkjøring opp mot Ekeberg (Kongsveien). Sving inn Konows gate (ved Viking Redningstjeneste) frem til skilt som viser veien ned til Alnagata nr. 18. Parkering i gaten.

Med kollektivtransport: Ta buss 34, 70 eller 74 til Lodalen, evt. trikk 18 eller 19 til Oslo Hospital.

Beskaffenhet:

Hyggelige opparbeidede utearealer med grøntområder, hellelagte områder, prydbusker og blomster. Det er sittegrupper, lekeområder. Sykkelparkering.

Boligen disponerer:

En kjellerbod.

Diverse:

Selger har tegnet eierskifteforsikring.

Se vedlagte egenerklæring fra oppdragsgiver.

Borettslaget har panterett i borettslagets andeler til sikkerhet for misligholdte felleskostnader etc. Dersom borettslaget likevel påføres økonomisk tap som følge av at en andelseier misligholder felleskostnadene, dekkes tapet ved at felleskostnadene for alle andelseiere blir høyere enn de ellers ville vært. Hvis borettslaget er tilknyttet en garantiordning til sikkerhet mot tap for misligholdte felleskostnader, vil garantisten dekke hele eller deler av tapet.

Boligen har egen utleiedel med egen inngang.

Exact Eiendomsmeglere håndterer i løpet av salgsprosessen personopplysninger vedrørende både kjøper og selger. All håndtering skjer i henhold til personopplysningsloven og Datatilsynets retningslinjer. For informasjon vedrørende innsyn, retting og sletting kontakt oppdragsansvarlig for det enkelte salgsoppdrag.

Øvrige opplysninger:

Vedtekter, regnskap, referat fra siste generalforsamling og husordensregler oppbevares hos oppdragsansvarlig og utleveres ved henvendelse til vårt kontor.

Dyrehold:

Tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for naboene.

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming..

Parkering:

Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg i blokka. Pris kr. 150,- per mnd.

Overtagelse:

Etter avtale.

Forretningsfører:

Obos, tlf: 22 86 55 00.

Prisantydning/omkostninger:

Prisantydning	Kr.	2.100.000,-
Eierskiftegebyr	Kr.	3.440,-
Tinglysning andel	Kr.	430,-
Tinglysning av pantedokument	Kr.	730,-
Transportgebyr garasje	Kr.	563,-
SUM	Kr.	2.105.163,-

Omkostninger som er forbundet med kjøpers egen finansiering kommer i tillegg.

Oppgjør :

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling ved kontraktsunderskrift.

Resterende av kjøpesummen og omkostningene forfaller til betaling innen overtakelsen.

Oppgjøret foretas av Megleroppgjør AS, et selskap i OBOS-gruppen, org.nr. 982577675, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 Oslo.
Meglers vederlag er fastpris kr 25.000,-.

Visning:

Som annonsert eller etter avtale med oppdragsansvarlig.

Budgivning:

Les orientering på baksiden av budskjema før det innleveres til oppdragsansvarlig. Vi gjør oppmerksom på at oppdragsansvarlig ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonsert visnings slutt. Bud avgitt til telefonsvarer/mobiltelefonsvarer eller epost kan ikke godtas.

Finansiering:

Kontakt oppdragsansvarlig for nærmere informasjon.

Oppdragsansvarlig:

Ole Kristian Braaten

Fagansvarlig eiendomsmegler MNEF

Tlf 22865612, Faks 22865980

E-post ole.kristian.braaten@exact.no

Exact Eiendomsmeglere Sentrum

Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

EXACT-OBOS Eiendomsmeglere AS Foretaksnummer NO 977040949 MVA

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR KJØPER

Med henvisning til Avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig og gjerne sammen med en bygningskyndig person før avtale inngås.

De opplysninger som fremgår av denne salgsoppgave, er i hovedsak innhentet fra nåværende eier av eiendommen/ boligen.

Oppdragsansvarlig har oversikt over de forhold som er av betydning og som er tilgjengelige via relevante registre og arkiver. Likevel oppfordres kjøper til selv å foreta de undersøkelser han/hun mener er vesentlige for et eventuelt bud/kjøp av eiendommen/boligen. Herunder gjelder f.eks:

- Besiktige eiendommen/boligen sammen med bygningskyndig person
- Undersøke vann- og kloakkforhold (kommunens tekniske etat)
- Undersøke reguleringsforhold (kommunens tekniske etat)

Skulle du få opplysninger som er i strid med salgsoppgaven, eller ha ubesvarte spørsmål, ta kontakt med ansvarlig oppdragsansvarlig som vil forsøke å bringe klarhet i saken.

Boligen selges som den er, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Kjøpsinteressenter gjøres kjent med at dette reduserer selgers ansvar etter Avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene.

I forhold til mangler er det kun Avhendingslovens § 3-7 "manglende opplysninger om eiendommen" og Avhendingslovens § 3-8 "uriktige opplysninger om eiendommen" som kan påberopes, med mindre boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forhold ellers, jfr. Avhendingslovens § 3-9.

Selgeren er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentlig-rettslige krav utover det som er opplyst tidligere, jfr. Avhendingsloven § 3-2. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selgeren ikke ansvarlig for disse.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseierne er regulert i lov om borettslag §§ 5-12 og 5-17. Avvikende fordeling av vedlikeholdsplikten forekommer i enkelte borettslag.

FORKJØPSRETT OG STYRETS GODKJENNELSE

Dersom forkjøpsrett blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten. Den forkjøpsberettigede trer da inn i kontrakten på samme vilkår.

Dersom styret i boligselskapet ikke godkjenner kjøper som ny eier av boligen, må den videreselges for kjøpers regning og risiko.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Bud er bindende når det har kommet til selgers kunnskap.

Boliger i borettslag/boligaksjeselskap skal brukes av den/dem som eier andelen/aksjene. Det er derfor ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre (herunder leie den ut) annet enn i de tilfelle som er omhandlet i lov om borettslag kap. 5 I og II. Når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, kan hele boligen leies ut under ett.

Borettslaget har panterett i borettslagets andeler til sikkerhet for misligholdte felleskostnader etc. Dersom borettslaget likevel påføres økonomisk tap som følge av at en andelseier misligholder felleskostnadene, dekkes tapet ved at felleskostnadene for alle andelseiere blir høyere enn de ellers ville vært. Hvis borettslaget er tilknyttet en garantiordning til sikkerhet mot tap for misligholdte felleskostnader, vil garantisten dekke hele eller deler av tapet.

Som andelseier i borettslag eier du en andel i borettslaget med rettigheter og plikter som følger av lov om borettslag av 6. juni 2003, boligselskapets vedtekter og vedtak/ avtaler for øvrig. Blant andelseiernes viktigste plikter er plikten til å betale felleskostnader og til å oppfylle vedlikeholdsplikten som følger av loven og vedtektene. Andelen gir deg bl.a. stemmerett på borettslagets generalforsamling.

Eiendomsmegler selskapet er fra 01.01.2004 underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at oppdragsansvarlig har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

AREALBEGREP:

Bruksareal (BRA): er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger, jfr Veileder til NS 3940.

Nettoareal (NTA): er arealet mellom innsidevegger for omsluttende bygningsdeler, jfr Veileder til NS 3940.

P-rom: er en forkortelse for nettoareal primære rom og angir nettoarealet av alle de primære rommene i boenheten innvendig, inklusive innvendige delevegger. De rom i boligen som inngår i P-ROM skal beskrives sammen med arealet. Ikke et begrep fra NS 3940, men fra veilederen.



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



taksator

Tvetenveien 55

0666 Oslo

Tel. 23 05 46 00

Fax. 23 05 46 01

Verdi- og lånetakst over

andel i Brl Baglerbyen Ungdomsboliger-Org. nr 990 469 369

Alnagata 16
0192 OSLO

Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244
Leilighet nr. 68 Andelsnummer: 68

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Finn H. Bjørntvedt

Tømrermester / Takstmann

Verdi- og lånetakst over

andel i Brl Baglerbyen Ungdomsboliger-Org. nr 990 469 369

Alnagata 16

0192 OSLO

Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244

Leilighet nr. 68 Andelsnummer: 68

OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Nyere 4-roms andelsleilighet i 6. etasje, hjørneleilighet. Stuen har utgang til balkong med gode solforhold og utsikt.

Sentralt og attraktivt beliggenhet i nyere leilighetskompleks med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Gangavstand til rekreasjonsområder i parker og friområder.

Andelsleiligheten disponerer biloppstillingsplass i lukket fellesanlegg, gateparkering forøvrig.

Tomten er bebygd med en boligblokk over 8 plan og garasjekjeller og kjeller, organisert i Borettslaget Baglerbyen Ungdomsboliger. Bygningen ble ferdigstillet i 2007 på 5.580 m² eiet tomt.

Fellesgjelden løper avdragsfritt frem til 2037.

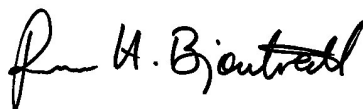
Leiligheten er tilrettelagt for oppdeling til 1 eller 2 hybler/utleiedeler, egen leilighet vil da bli ca 40 m². Kjøkkeninnredning for utleiedelen oppbevares i kjellerbod.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 800 000

20.02.2008



.....
Finn H. Bjørntvedt
Tømrermester / Takstmann

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 68 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Alnagata 16, 0192 OSLO

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

Rekvirent

Rekvirert av:	Exact Eiendomsmeglere v/Braaten
----------------------	---------------------------------

Besiktigelse, tilstede

Dato: 18.02.2008	- Takstmann Finn H. Bjørntvedt - Eiere som påviste og ga opplysninger
-------------------------	--

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Egne observasjoner
Andre dok./kilder:	Eier Forretningsfører Infobank
	Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring. Gnr., bnr., byggeår, hjemmelshaver og tomtestørrelse ifølge Infoland.

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 68 Etasje 6
Eier adkomstdok.:	Linn T. B. Christensen Marius Erstad
Selskap/borettslag:	Brl Baglerbyen Ungdomsboliger-Org. nr 990 469 369
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	68
Obligasjonsnummer:	68 Pålyd./innsk.: Kr 1 159 600
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 11 622

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 68 KOMMUNE OSLO

Adresse: Alnagata 16, 0192 OSLO

Kommentar:	Felleskostnadene inkluderer varmt forbruksvann med separat måling, tlf/TV med kr 399,- og renter av andel fellesgjeld med kr 9.223,- samt vanlige poster for borettslag.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 5 580 m ² Iflg. Infoland
Adkomst:	Offentlig

Årsregnskap

Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning 22 86 59 99
Regnskapsår:	2006
Årsregnskap:	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital): 150 561 600
	Andel av disponible midler/formue: 9 016
	Andel av langsiktig fellesgjeld: 1 739 354
Andre opplysninger:	Andel gjeld og formue pr 31.12.2007. Langsiktig gjeld er avdragsfritt frem til 2037, med en flytende rente som for p.t. er på 6,29 %.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Hammersborg Forsikring. Avtalenummer: 100001125
Kommentar:	Fellespolise for bygningsmassen.

Ligningstakst

Ligningstakst:	Kr 724 750 År 2007 Iflg forretningsfører.
-----------------------	---

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk.

Byggeår:	2007. Iflg. Infoland.
Anvendelse:	Boligblokk over 8 plan + garasjekjeller og kjeller.

Arealer og anvendelse

TEKNISK AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008 (Utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS). Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 68 KOMMUNE OSLO

Adresse: Alnagata 16, 0192 OSLO

Andelsleilighet i boligblokk. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
6. etasje	89	80	80		Entre/gang/hall (event kjøkken), bad, entre, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Stue med utgang til balkong. Innvendig målte arealer. Bruttomål skjønnsmessig beregnet.
Garasjekjeller					Biloppstillingsplass i lukket fellesanlegg.
Kjeller					Bod.
Sum bygning	89	80	80		

Andelsleilighet i boligblokk. - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
6. etasje	Entre/gang, entre, bad/wc, bad/wc/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD
Andelsleilighet i boligblokk.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet i boligblokk.	200 Bygning, generelt Leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. 210 Grunn og fundamenter, generelt Betongsåle antar fundamentert på komprimerte eller faste masser. 225 Yttervegger Grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner i antar stål og betong. Utvendige overflater er hovedsaklig forblendet med teglstein eller bindingsverk med liggende kledning samt malte betongelementer. Isolerglass i vinduer og balkongdør. Entredører B30 - 35 dB (brann- og lyddør) også til soverommene i eventuelt utleiedel. 227 Takkonstruksjoner Flate tak tekket med papp/folie.

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 68 KOMMUNE OSLO

Adresse: Alnagata 16, 0192 OSLO

	242 Gulvsystemer Støpt gulv på fast masse i kjeller, etasjeskillere i betongelementer ellers. 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Parkett og fliser. 254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Malte flater og fliser. 255 Overflater på innvendig himling Malte flater og malte plater. 262 Balkonger Stuen har utgang til sydvestvendt balkong på ca 5 m². 272 Kjøkkeninnredning Innredning med folierte fronter. Nedfelt kjøkkenkum i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benk. Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Innredning for utleiedel oppbevares i kjellerbod. 273 Innredning og garnityr for våtrom 1) Bad/vaskerom med nedfelt servant, underskap, veggmontert wc og nedsenket dusj med svingbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. 2) Bad med nedfelt servant, underskap, veggmontert wc og nedsenket dusj. 300 VVS-installasjoner, generelt Mekanisk avtrekksventilasjon. Varmtvann fra fellesanlegg. 400 Elkraft, generelt 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Sikringer og måler er plassert i etasjens hovedtavle. 450 Elvarme, generelt Varmekabler i badegulvene, panelovner ellers. 621 Heiser Heis i oppgang. 900 Annet Garderobeskap i soverommene og i entre/gang. Opplegg for TV og internett på 2 soverom og i stue. Dørtelefon, lovpålagte røykvarslere/brannslukningsutstyr er installert.
--	---

VERDIBEREGNING

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 68 KOMMUNE OSLO

Adresse: Alnagata 16, 0192 OSLO

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	139 464
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	4 000
	Sum kostnader Kr:	143 464

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet i boligblokk.	2 200 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	20 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	2 180 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	1 700 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	3 880 000
	+ Andel disp. midler:	9 016
	- Andel fellesgjeld:	1 739 354
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	2 149 662

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 100 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 800 000



Exact Eiendomsmeglere Torshov
OK Braaten

Via Infoland

566590

5748/68

14.02.2008

**SELSKAPS NR. 5748 BRL BAGLERBYEN UNGDOMSBOLIGER,
ORGNR. 990 469 369 ,
BOLIG NR. 68 , ANDELSNR. 68 BORETT SINNSKUDD: KR. 1.159.600
Adresse: ALNAGATA 16, 0192 OSLO
Andelseier MARIUS ERSTAD LINN TH B CHRISTENSEN**

Vi viser til forespørsel av 130208

- Vi minner om at pantattest for andeler i borettslag nå må bestilles fra Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik
- Boligselskapets forsikring: Hammersborg Forsikring Polisenummer: 100 001 125
- Felleskostnader pr. d.d. kr. 11.622,-/mnd. herav Tlf/tv 399,- Renter 9.223,-
- Restanse felleskostnader kr. 0,- pr. 14.02.2008 (Med forbehold om eventuelle inkassogebyr/renter)
- Særskilte begrensninger klausuler - se boligselskapets vedtekter.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Forkjøpsrett: NEI - styregodkjenning JA
- Dyrehold – se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Ligningsposter pr 31.12.2007 (med forbehold om endringer): Ligningstakst kr. 724.750,-, andel inntekter kr. 334,-, andel utgifter kr. 73.290,-, andel formue kr. 9.016,-, andel gjeld kr. 1.739.354,-.
- Ann.lån i Fokus Bank 01/2007 avdragsfritt over 30 år med restbeløp kr 150 561 600 Renten er flytende pr dags dato 6,29 %. Ved ytterligere spørsmål angående lånevilkår og fellesgjeld/felleskostnader for den enkelte leilighet, vennligst kontakt selskapets forvaltningskonsulent Helge Aamoth, tlf 22868238.
- Fellesgjelden kan ikke innløses pr. i dag, men boligselskapet vil inngå en avtale om dette på et senere tidspunkt.
- For de andelseiere som har kjøpt garasjeplass (kr 150,-/mnd), skal den fortrinnsvis selges sammen med boligen. Forøvrig kan garasjeplass kun selges til beboere i boligselskapet.
- Vårt transportgebyr for garasjeplasser er kr 563,-. Gebyret faktureres kjøper.
- På ekstraordinær generalforsamling den 11.05.07 ble aldersbegrensning opphevet.
- **Vær vennlig å oppgi mailadressen til de kjøpere som har dette.**
- Felleskostnadene økte pr 01.10.2007 hhv 25% felleskostnader og 20% renter.
- Eget skjema for avlesing strøm og varmt vann v/Techem følger vedlagt.

Boligselskapets årsberetning m/regnskap og protokollutskrift fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler er sendt direkte via mail.

Bemerk!

Ovenstående selskapsopplysninger er kun basert på kunnskap om boligselskapet, gitt oss som regnskapsfører/forretningsfører. Under henvisning til selger samt boligselskapets styre som rett adressat, tas det derfor forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til pr dags dato.

Vi ber om at søknad om godkjenning av ny eier (vedlagt kopi av kjøpekontraktens første side) blir sendt vårt kontor.

Videre forutsetter vi at megler sørger for at selger og kjøper erkjenner at brannsikringsutstyr er tilstede i boligen.

Flere av våre boligselskap har tatt opp problemstillingen med at kjøper overtar før evt. forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger. For å unngå problemer med for tidlig overtakelse, ber vi om at overtakelsen blir lagt til etter at styregodkjenning foreligger, det vil for borettslag si tidligst etter at vedtektenes 20 dagers frist er utløpt. For boligaksjeselskaper kan fristen være lengre, se vedtektene. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Vi ber megler gjøre kjøper og selger oppmerksom på dette problemet.

Ved bestilling av megleropplysninger via infoLAND (www.infoland.no) er prisen kr. 1.226,-, samt kr 163,- for pantattest (boligaksjeselskaper).
(Alle prisene er inkl mva.)

Gebyrer:

Eierskiftegebyr borettslag	4 x Rettsgebyret + mva, p.t.	kr. 4.300,- inkl mva
Eierskifte-/transportgebyr boligaksjeselskaper		kr. 5.550,- inkl mva.
Pantnotering-/urådighetsgebyr boligaksjeselskaper		kr. 2.438,- inkl mva

Vårt kontonummer for overføring av gebyr er: 1644.27.91280.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Gerd Bånerud
Saksbehandler
Tlf. 22 86 82 48
Faksnr. 22 86 82 60

Postadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 Oslo



Oslo, 4. juni 2007

Husordensregler

Vedtatt av styret i BRL Baglerbyen Ungdomsboliger
Gitt i medhold av vedtekter for BRL Baglerbyen Ungdomsboliger vedtatt på
ekstraordinær Generalforsamling 11.05.2007.

Generelt om husordensreglene

Husordensreglene er til for å skape trivsel og inneholder bestemmelser om bruk av borettslagets boliger, fellesareal og utomhusareal. Dette for å holde ro og orden i borettslaget, samt for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke stille opp uforholdsmessige retningslinjer for andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne plikter derfor å sette seg inn i- og følge- husordensreglene.

§ 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.

Styret påser at husordensreglene overholdes.

§ 2 Ro og orden - Generelt

Alle beboere skal ha rett til normal livsutfoldelse i egen bolig, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det skal mellom kl 23:00 og 07:00, alle dager, være ro i borettslaget. Det skal vises særlig hensyn i dette tidsrommet, og spesielt i innsovningsperioden mellom kl. 23:00 og 01:00, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. På lørdager skal det være ro frem til kl. 10:00. Det skal være ro på søndag- og helligdager. Banking, boring og annen støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg eller lignende skal ikke foregå i overnevnte tidsrom.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn normalt, kan bare utføres dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Musikk- og sangundervisning tillates kun etter skriftlig avtale med styret og naboene.

Unngå unødig støy i leiligheten, på egen balkong, eller utenfor andre beboeres vinduer og balkonger. Vær spesielt oppmerksom på at 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.

Nabovarsel bør sendes ut/henges opp dersom man planlegger større festligheter, ved støyende reparasjons- og bygningsarbeid og lignende.

Det er ikke tillatt å ha vorspiel/nachspiel eller andre festligheter i korridorene.



Borettslaget Baglerbyen Ungdomsboliger

Det er ikke tillatt å røyke innendørs i fellearealene. Dette inkluderer fellesvaskeriene, i bodene og i garasjeanlegget. Av hensyn til allergikere og generell sikkerhet skal det ikke røykes direkte utenfor inngangsdører, garasjeporter eller rømningsveier. Røyking er tillatt på egen balkong, men det oppfordres til å utvise særlig hensyn til andre beboere i innsovningsperioden.

Skadeverk, tagging, tilgrising med videre på bygningsmassen, på og i fellesarealer vi bli politianmeldt uten opphold.

§ 3 Ytre orden – Tilkomstarealer, fellesarealer og lekeplasser

Tilkomst- og rømningsveier må ikke blokkeres av gjenstander, i henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn. Slike gjenstander fjernes uten varsel.

Fellesarealer, tilkomstarealer og rømningsveier 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 felles tilkomst- eller rømningsveier. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel, for eiers regning og risiko, av sikkerhetsmessige og hygieniske årsaker.

Ved oppbevaring av private gjenstander i fellesboder skal disse merkes tydelig med navn og leilighetsnummer (eks. Ola Olsen - K101). Alt som ikke er merket kan, for eiers regning og risiko, bli fjernet uten varsel.

Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag utenfor oppslagstavlene. Regler for bruk av oppslagstavlene er merket samme sted.

Beboerne plikter å verne om trær, beplantninger, plen, andre ytre- og fellesanlegg. Beboerne bes verne om barnas lekeområder - for barnas sikkerhet. Borettslaget har mulighet til å søke erstatning hos den enkelte andelseier, for skader på fellearealer, herunder trær, beplantninger, plen og andre ytre- og fellesanlegg påført av andelseieren, dennes gjester eller leietakere.

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

Reglement for fellesvaskeriene er slått opp i de enkelte vaskeriene.

§ 4 Kildesortering – Avfall og hygiene

Avfall skal sorteres i henhold til Renovasjonsetatens anbefaling. Forbruksavfall skal legges i lukkede poser i container på anvist plass på fellesområdet mellom blokkene. Containere for papp/papir finnes på fellesområdet. Utvendige søppelkurver skal ikke brukes til husavfall. Forbruksavfall må under ingen omstendighet settes eller legges utenfor containerne da det kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr. Mating av dyr/fugler og levning av matrester utendørs er forbudt av samme grunn.

Borettslaget Baglerbyen Ungdomsboliger

For store mengder avfall eller store gjenstander som møbler og lignende, samt for batterier, elektriske komponenter og annet spesialavfall kan gjenbruksstasjonen på Brobekk benyttes. Styret gjør oppmerksom på muligheten for gratis innlevering av elektrisk avfall til elektroforretninger. Denne typen avfall skal ikke kastes i borettslagets søppeldunker.

Ved hensetting av slikt avfall i borettslagets fellesareal vil overtredelse bli politianmeldt.

Borettslaget har renholdsavtale med BraVask som kan bistå med bortkjøring av større gjenstander, som skal kastes, mot et fast beløp som faktureres beboeren direkte.

Egne balkonger, samt fellesarealer skal holdes fri for søppel, tomgods og lignende av estetiske, hygieniske og sikkerhetsmessige hensyn.

§ 5 Indre orden - Bruk av leiligheten

Avtrekksventiler på kjøkken og bad skal holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leilighetene. Det er forbudt å regulere avtrekk utover hva ventilene er beregnet for, samt å blokkere ventilene.

Andelseier/leietaker skal påse at leiligheten, ved fravær, flytting, eller lignende i vinterhalvåret, er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Gjenstander som kan føre til at avløpssystemet går tett, skal ikke kastes i toalettet.

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

Det oppfordres til å ta 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.

Ved grilling må det vises stor aktsomhet med tanke på brannfare og hensyn til naboer når det gjelder røyk/os. Det tillates kun bruk av elektrisk- eller gassgrill på privat balkong. Beboerne bes vise hensyn til naboer ved bruk av grill. Grilling med kull, og engangsgrill er ikke tillatt på grunn av røyk/os og brannfare.

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

Det er forbudt å oppbevare brennbare væsker og eksplosiver i leilighetene, i bodrom eller i felles garasjeanlegg. Unntatt fra denne regelen er inntil 5 kg propan som kan oppbevares i leilighet, og inntil 3 liter parafin som kan oppbevares i bod.

Beboerne plikter å orientere seg om rømningsveier og utplassert slukkeutstyr i borettslaget. Det understrekes at andelseiere plikter å informere sine leietakere om dette.

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

Samtlige beboere anbefales, av sikkerhetsmessige årsaker, å montere dørskilt ved siden av sin inngangsdør, over ringeklokken. Samtlige beboere oppfordres til å anskaffe skilt til postkasse.

Borettslaget Baglerbyen Ungdomsboliger

§ 6 Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Beboere som holder husdyr, må sørge for å ha kontroll over dyret til enhver tid og føre dette i bånd på borettslagets område. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på området. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser på borettslagets område.

Dersom styret mottar skriftlig berettiget klage over at et dyrehold er til vesentlig sjenanse eller ulempe, kan styret kreve dyret fjernet dersom en minnelig ordning med klageren ikke kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Det vises for øvrig til lov om hundehold, skadeerstatningsloven og politivedtektene for Oslo Kommune.

§ 7 Vedlikehold – Skader & meldeplikt

Andelseier skal for egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, sørge for forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på at fuktskader på dørstokker og vindusrammer skal utbedres, samt at avløp skal holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal vedlikeholdes/skiftes av borettslaget.

Alt elektrisk anlegg etter strømmålere i skap, anses som andelseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Slike anlegg skal godkjennes av autorisert fagfolk, i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr.

Borettslagets styre skal uten opphold ha melding om skader som oppstår, feil i ledningsnett og lekkasjer i rørsystemet.

§ 8 Veggdyrkontroll

Andelseier må straks melde fra til borettslagets styre dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Dersom det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren, for egen regning, sørge for desinfisering. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslagets styre anledning til å få satt i verk desinfisering, for andelseierens regning.

§ 9 Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer el.

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 kikkehull, kan kun utføres av montør som innehar godkjennelse fra dørprodusenten. Uautoriserte montasjer av slik utstyr må ettergodkjennes av godkjent montør.

Borettslaget Baglerbyen Ungdomsboliger

Det må søkes styrets godkjenning 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. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal type, fargevalg el. samordnes og godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennener. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

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.

§ 10 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.

Tap- og/eller tyveri av husnøkkel skal meldes til borettslagets styre uten opphold, samt til nærmeste politimyndighet. Ved gjentatte tap- og/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. Dette avgjøres skjønnsmessig av borettslagets styre.

§ 11 Parkering og tilkjørsel

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

Kjøretøy skal parkeres på tildelt parkeringsplass og være utstyrt med synlig oblat som viser plassens nummer. Kjøretøy skal generelt parkeres på en slik måte at de ikke er til hinder for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene.

Parkering er kun tillatt i parkeringskjelleren. Parkering foran innkjørselen til tunet foran blokkene og ved innkjøring til garasjen er forbudt. Parkering på tunet er tillatt i inntil 15 minutter. For lengre parkering må kjøretøyet ha tillatelse fra styret. Kostnader og skader knyttet til eventuell borttauing av feilparkerte kjøretøy skjer for eiers regning og risiko.

Enhver som har parkeringsplass må påse at denne holdes i stand, og ellers se til at parkeringsanlegget er ryddig. Reparasjon, oljeskifte og lignende av kjøretøy og lignende, er ikke tillatt å utføre på borettslagets område av hensyn til oljesøl.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget kan kun benyttes til parkering av godkjent kjøretøy og oppbevaring av inntil 5 stk. vinter- eller sommerhjul, dersom plassen tillater det. Andre gjenstander vil bli kastet uten varsel for eiers regning og risiko.

Borettslaget Baglerbyen Ungdomsboliger

Kjøretøyet skal alltid holdes låst. Det er ikke tillatt å oppbevare portåpner til garasjeanlegget i kjøretøyet når det er parkert i garasjeanlegget. Ved tap av portåpner har styret mulighet til å kreve eieren et administrasjonsgebyr for omkodning av garasjeporten på NOK 500,-

Borettslaget er uten ansvar for skade som påføres kjøretøy eller gjenstander i garasjen, enten dette skyldes bygninger, personer, annet kjøretøy eller lignende. Andelseieren svarer for de skader som oppstår i garasjen dersom dette skyldes uaktsomhet eller personer/gjenstander andelseieren gir adgang til parkeringsanlegget. Andelseier er ansvarlig for alle gjenstander som befinner seg innenfor vedkommendes parkeringsplass.

All fremleie av parkeringsplass i parkeringsanlegget må meldes til styret med informasjon om navn på eier, plassnummer i garasjeanlegget, samt navn, adresse og telefonnummer til leietaker.

Vasking/spyling av bil, sykkel og kjøretøy skal foregå på dertil egnet/anvist område. Det er ikke tillatt å vaske/spyle kjøretøy i parkeringsanlegget, da det ikke er noe avløp i parkeringsanlegget.

Sykler parkeres i utvendige sykkelstativer, i privat bod eller i garasjen på beboerens parkeringsplass. For å unngå skade kan sykler kun parkeres i sykkelstativ når det er ledig plass. Sykkel i denne forbindelsen omfatter ikke motorsykler, mopeder eller andre tohjuls kjøretøy som har motor som fremdrift.

§ 12 Mislighold - Sanksjoner

Eventuelle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet beboerne imellom. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal alltid sendes/overhendes skriftlig til styret, men først etter at beboerne har gjort forsøk på å avklare uoverensstemmelsen(e) seg i mellom. Dette blant annet for å unngå mulige misforståelser og at feil beboer bli anklaget, samt at den anklagede skal få sjansen til å forbedre seg.

Ved gjentatte brudd på husordensreglene, har styret mulighet til å iverksette utkastelse. Utkastelse kan skje først etter at følgende saksgang er foretatt fra styrets side og etter at innledende virkemidler er forsøkt uten hell.

1. gangs advarsel (muntlig)

Styret videreformidler innkommende klage fra én eller flere andelseiere/beboere vedrørende brudd på husordensreglene til den aktuelle beboer.

2. gangs advarsel (skriftlig med advarsel om utkastelse)

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

Borettslaget Baglerbyen Ungdomsboliger

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 punkt 7 kan den overnevnte prosedyren fravirkes og utkastelsen kan behandles ved skjønn av styret.

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en andel, 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.

§ 13 Meldinger og henvendelser til styret

Alle henvendelser vedrørende husordensreglene skal gjøres skriftlig til styret med fullt navn.

Gjelder henvendelsen en klage på annen beboer/andelseier har styret ikke anledning til å 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: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Postboks 6668 St.Olavs plass
0129 Oslo

§ 14 Særskilte ordensregler

Det finnes særskilte reglementer for fellesvaskeriene. Disse inngår som en del av husordensreglene og medfører de samme forpliktelsene for beboerne.

§ 15 Endring av husordensreglene

Endringer og tillegg vedrørende husorden, gitt av styret til andelseierne gjennom rundskriv eller oppslag, er å betrakte som midlertidige husordensregler.

Vedtekter
for
BRL Baglerbyen Ungdomsboliger Org. nr. 990 469 369

Vedtatt på stiftelsesmøte den 22.09.2006.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 19.01.2007.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

BRL Baglerbyen Ungdomsboliger er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntill 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 ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 besluttet 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

Andelene 13, 15, 21, 23, 25, 26, 30, 36, 40, 43, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 62, 63, 65, 68, 74, 79, 90, 95, 96, 97, 98, 102, 105 og 108 har enerett til bruk av en parkeringsplass hver i parkeringskjelleren. Andelene 1, 6, 16, 17, 31, 37, 41, 55, 56, 58, 60, 64, 70, 73, 75, 76, 86, 99, 109 og 110 har enerett til bruk av to plasser hver i parkeringskjelleren. Hver andel har rett til bruk av en anvist plass, jf vedlegg 1 til disse vedtektene (vedlegget vil komplimenteres fortløpende i innflyttingsperioden).

Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelen, bare overføres til andelseiere i BRL Baglerbyen Ungdomsboliger.

Bruksretten til parkeringsplassen kan leies bort til beboere i BRL Baglerbyen Ungdomsboliger.

Borettslaget Baglerbyen Ungdomsboliger



Oslo, 4. juni 2007

Retningslinjer for framleie

For framleie av andel i Borettslaget Baglerbyen Ungdomsboliger vises det til Borettslagslovas 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.

Borettslagslovas § 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.

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling i BRL Baglerbyen Ungdomsboliger, avholdes fredag 11.05.2007, kl. 17.00 i OBOS lokaler, Sal 1, Hammersborg Torg 1.
(Dørene stenger kl. 17.00)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og to andelseiere til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. GJENNOMGANG AV VEDTEKTER (vedlagt)

3. GJENNOMGANG AV BUDSJETT (vedlagt)

4. ENDRING AV STIFTELSESVILKÅR

Ved salg av borettslaget ble det etablert vilkår om at erverver av andel må være under 35 år. Dette var tidligere standard vilkår for Startbo-prosjekter. Startbo har nå gått bort fra dette kravet. Det samme gjelder flere tidligere Startbo-prosjekter. Etter anmodning fra flere andelseiere foreslås derfor at aldersgrensen oppheves.

5. VALG AV STYRE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av to styremedlemmer for 1 år og 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av varamedlemmer for 1 år

Oslo, 04.05.2007
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og leietager har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i BRL Baglerbyen Ungdomsboliger

Møtedato	11.05.2007
Møtetidspunkt	17.00
Møtested	Hammersborg Torg 1
 Tilstede var og til sammen	 26 andelseiere 4 med fullmakt 30 stemmeberettigede
 Fra forretningsfører møtte Møtet ble åpnet av	 Helge Aamoth Helge Aamoth

Saksoversikt

- 1 – Konstituering
 - 2 – Gjennomgang av vedtekter
 - 3 – Gjennomgang av budsjett
 - 4 – Endring av stiftelsesvilkår
 - 5 – Valg
-

1 – Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Helge Aamoth
Vedtak Valgt

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var tilstede.
Vedtak Vedtatt

C Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Helge Aamoth foreslått, og til å underskrive protokollen Kristoffer Erstad og Rune Gåsbakk
Vedtak Valgt

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak Vedtatt

2 – Gjennomgang av vedtekter

Borettslagets vedtekter ble gjennomgått. Gjennomgangen ble foreslått tatt til etterretning.

Vedtak Vedtatt

3 – Gjennomgang av budsjett

Driftsbudsjettet ble gjennomgått. Gjennomgangen ble foreslått tatt til etterretning.

Vedtak Vedtatt

4 – Endring av stiftelsesvilkår

Det foreslås at aldersgrensen oppad på 35 år for å erverve andel i borettslaget fjernes.

Vedtak Enstemmig vedtatt

5– Valg**A Styreleder**

Som styreleder for
1 år foreslås Eva Sun

Vedtak Valgt ved akklamasjon

B Styremedlemmer for 1 og 2 år

Som	Kaia Norberg	20 stemmer
styremedlemmer	Kristoffer Erstad	30 stemmer
foreslås	Christopher Carlsen	26 stemmer
	Kjetil Sætren	27 stemmer
	Lars Helland	21 stemmer

Ved valget ble det opplyst at de to som fikk flest stemmer ble valgt for to år, de to andre ble valgt for 1 år.

Vedtak	Erstad og Sætren valgt for 2 år, Carlsen og Helland valgt for 1 år	
C Varamedlemmer for 1 år		
Som	Kaia Norberg	
varamedlemmer	Rune Gåsbakk	
for 1 år foreslås	Karianne Thomassen	

Vedtak Valgt ved akklamasjon

generalforsamlingen ble hevet kl 18.05

Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/
Møteleder

Helge Aamoth /s/
Referent

Kristoffer Erstad /s/
Protokollvitne

Rune Gåsbakk /s/
Protokollvitne

**Ekstraordinær generalforsamling i BRL Baglerbyen Ungdomsboliger
ble avholdt fredag 19.01.2007, kl. 12.00 i Veidekke Eiendoms lokaler, Trondheim.**

Tilstede var Veidekke Eiendom AS som eier av samtlige andeler.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Kåre Claussen

VEDTAK: Valgt

B. Valg av sekretær og 2 personer til å underskrive protokollen

Som sekretær ble foreslått Kåre Claussen

og til å underskrive protokollen
Arne Djonne og Kåre Claussen

VEDTAK: Valgt

C. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på
og erklære denne for lovlig satt.

VEDTAK: Godkjent

2. VEDTEKTSENDRING

Det ble foreslått å legge til følgende vedtektsbestemmelser til vedtektene:

12-1 Parkering

12-1-1 Enerett til bruk av parkeringsplasser

Andelene 13, 15, 21, 23, 25, 26, 30, 36, 40, 43, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 62, 63, 65, 68, 74, 79, 90, 95, 96, 97, 98, 102, 105 og 108 har enerett til bruk av en parkeringsplass hver i parkeringskjelleren. Andelene 1, 6, 16, 17, 31, 37, 41, 55, 56, 58, 60, 64, 70, 73, 75, 76, 86, 99, 109 og 110 har enerett til bruk av to plasser hver i parkeringskjelleren. Hver andel har rett til bruk av en anvist plass, jf vedlegg 1 til disse vedtektene (vedlegget vil komplimenteres fortløpende i innflyttingsperioden).

Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelen, bare overføres til andelseiere i BRL Baglerbyen Ungdomsboliger.

Bruksretten til parkeringsplassen kan leies bort til beboere i BRL Baglerbyen Ungdomsboliger.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Generalforsamlingen hevet kl. 12.15
Protokollen godkjent av undertegnede.

Kåre Th. Claussen /s/
møteleder

Kåre Th. Claussen /s/
protokollvitne

Arne M. Djønne /s/
sekretær

Arne M. Djønne /s/
protokollvitne

Bud på eiendom

Oppdrag nr: 860 80421

Jeg/vi tillater oss å gi følgende bud på:

Alnagata 16, 0192 Oslo

(Boligen/eiendommens adresse)

Kr _____,-

Skriver kroner

+ vanlige omkostninger i henhold til salgsoppgave (gebyr avklaring av forkjøpsrett, tinglysningsgebyr hjemmelsdokument, eierskiftegebyr og notering av pant.)

Budet står ved makt til den: _____
DAG MÅNED ÅR KL

Budet må minimum stå til 24 timer etter siste annonserte visning.

Betalingsplan

Kontant ved kontraktinngåelse, 10 %: _____ kr _____

Innen overtagelse: _____ kr _____

kr _____

Ønsket overtagelsesdato: _____
DAG MÅNED ÅR

Finansieringsplan:

Egenkapital (kontanter, bankinnskudd o.l.) _____ kr _____

Egenkapital (bundet i nåværende bolig) _____ kr _____

Lånetilsagn/lånemuligheter i følgende banker/kredittinstitusjoner:

BANK/KREDITTINSTITUSJON KONTAKTPERSON TELEFON _____ kr _____

BANK/KREDITTINSTITUSJON KONTAKTPERSON TELEFON _____ kr _____

BANK/KREDITTINSTITUSJON KONTAKTPERSON TELEFON _____ kr _____

Kr _____

Eventuelle forbehold: _____

Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Jeg/vi erklærer å ikke være nærstående med oppdragsansvarlig, jfr forbud mot egenhandel i lov om eiendomsmegling § 5-3.

Navn: _____ Fødselsnr. _____

Navn: _____ Fødselsnr. _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____ E-post adr. _____

Tlf. arbeid: _____ Tlf. privat: _____ Mobil: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

Budskjemaet faks til: Exact Eiendomsmeglere Sentrum, Faks: 22865980, oppdragsansvarlig: Ole Kristian Braaten

EXACT-OBOS Eiendomsmeglere AS Foretaksnummer NO: 977040949 MVA

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-post-adresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer **ingen angrenerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.