

aktiv.





Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner

## Henrik Ernesto Øygarden

**Mobil** 480 95 859

**E-post** henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 500 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 1 240,-
<b>Total inkl omk.:</b>	Kr 4 501 240,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 3 589,-
<b>Årlig festeavgift:</b>	Kr 184 642,-
<b>Selger:</b>	Thom Erik Borgen
<b>Salgsobjekt:</b>	Rekkehus
<b>Eierform:</b>	Andel
<b>Byggeår:</b>	1986
<b>BRA-i/BRA Total</b>	63/67 kvm
<b>Soverom:</b>	1
<b>Antall rom:</b>	2
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 32, bnr. 828
<b>Andelsnr.:</b>	44
<b>Oppdragsnr.:</b>	1007240192

# Seniorbolig (50+) Lys og fin 2-roms med markterrasse - Flere boder - tv/internett inkl.

Praktisk og lys 2-roms leilighet med overbygget markterrasse. Eiendommen ligger rett ved Nedre Smestaddammen, i et trafikkstille og tilbaketrukket boligområde bestående av lavblokker og flermannsboliger. Gangavstand til Smestad med dagligvareforretning, legesenter og blomsterbutikk, ellers gangavstand til Hoff med dagligvareforretninger, kafe/spisesteder og et stort utvalg av servicetilbud.

Boligen kan fremheves med:

- Spiskammers ved siden av kjøkken
- Eikeparkett
- Tv/internett inkl.
- Nydelig utsikt til natur

Boligen trenger litt kjærlighet i form av oppussing men byr på stort potensial. Her er muligheten til å skape sitt drømmehjem!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	68
Nabolagsprofil .....	71
Formuesverdi .....	74
Meglerinfo .....	75
Reguleringskart .....	78
Ferdigattest .....	83
Årsberetning .....	89
Husordensregler .....	117
Vedtekter .....	120
Protokoll .....	128
Tegninger .....	133
Budskjema .....	142

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 63 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 67 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, dusjbad/wc, kjøkken, Stue/spisestue, soverom , bod og kott

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod

#### 1. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod

### TBA fordelt på etasje

#### Underetasje

9 m<sup>2</sup> Markterrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

### Tomtetype

Festet

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet uteplass med plen og diverse prydbusker i tilknytning til markterrassen. Pent opparbeidet fellesområde rundt bebyggelsen med asfalterte gang- og kjøreveier. Felles tomt opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker, trær og sittegrupper/lekeapparater.

Selskapet fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 80 år f.o.m 01.01.1985. Reguleringstidspunktet for festeavtalen skal kunne skje hyppigere enn hvert 10 år. Ble sist regulert i 1999. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Kjøper må være over 50 år.

#### **Årlig festeavgift**

Kr 184 642

#### **Festetid**

80 år.

#### **Festekontrakt datert**

01.01.1985.

#### **Beliggenhet**

Praktisk og lys 2-roms leilighet med overbygget markterrasse. Eiendommen ligger rett ved Nedre Smestaddammen, i et trafikkstille og tilbaketrukket boligområde bestående av lavblokker og flermannsboliger. Gangavstand til Smestad med dagligvareforretning, legesenter og blomsterbutikk, ellers gangavstand til Hoff med dagligvareforretninger, kafe/spisesteder og et stort utvalg av servicetilbud. Umiddelbar nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder rundt Nedre Smestaddammen, Smestaddammen og innover Mærradalen.

#### **Adkomst**

Adkomst fra internveier til borettslaget via Hoffsveien.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Linden Steinerbarnehage, Smestad barnehage og Priorveien barnehage.

#### **Skolekrets**

Smestad skole, Ris skole og Ullern videregående skole.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Smestaddammen med linje 40 ca 200 m

T-bane: Smestad med linje 2 og 3 ca 600 m

Trikk: Hoff med linje 13 ca 1 km

Tog: Skøyen stasjon med 9 ulike linjer ca 1,4 km

## **Bygningssakkyndig**

Jan Nicolai Vedeler Aamot

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

### **Innhold**

Leiligheten ligger i underetasje med flott utsikt ut mot natur! Den inneholder entre/vindfang, stue i åpen løsning med kjøkken, soverom, kott og bod. Ved inngangspartiet er det hellebelagt overbygget markterrasse med tilgang til utvendig bod. Det medfølger også biloppstillingsplass samt ekstern bod i første etasje i blokken.

### **Standard**

Vinduer:

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår 1985. Isolerglass i stuen er skiftet i 2014.

Dører:

Hovedinngangsdør med malte og glatte overflater og glassfelt. Innvendige slagdører med malte glatte overflater.

Terrasse:

Overbygget markterrasse på ca. 9m<sup>2</sup>. belagt med betongsten.

Vegger:

Pussede veggoverflater belagt med tapeter/strie og ellers malte overflater.

Himling:

Pussede og malte betong himlinger.

Radon:

Det er utført radonforebyggende tiltak i boligen. Det er montert radonvifter (elektriske avtrekksvifter) i yttervegg på soverom og stue i 2016. Resultater fra videre målinger er ikke fremvist, men antas å ivaretas av borettslaget. Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'.

Pipe og ildsted:

Peisovn med tilfredsstillende gnistfanger på gulv i stuen.

Garderober, skap og reoler:

Klesheng i vindfang. Frittstående garderobeskap med klesheng, hyller og glatte fronter på soverommet.

Bad:

Utforede våtromsplater. Pusset og malt himling. Støpt dekke. Dusj direkte på gulv i dusjhjørne med gulvmonteret skinne. Flisbelagte gulvoverflater. Det antas å være etter flis-på-flis prinsippet, eller montering av betongdekke oppå allerede eksisterende gulvdekke. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Veggmontert reflektorovn. Åpent plastsluk i dusjhjørnet. Synlig vannlås, klemringsfunksjoner og tilfredsstillende membraner/vinylbelegg. Hovedkonstruksjonene av vegger på dusjbad/wc forventes å være av betongkonstruksjoner. Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap og veggskap med profilerte fronter, veggspeil og overbelysning. Laminert servantplate og servant med 1-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Veggmontert elektrisk handkletørker. Opplegg vaskemaskin. Innebygget varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk i bygget med punktavsug via veggventil.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med med benkestammer og veggstammer med glatte fronter. Benkeplater i tre. Malte strietapeter mellom benkestammer og veggstammer. Underbelysning. Nedfelt benkebeslag i rustfritt stål med avrenningsplate og 1-greps blandebatteri. Avsatt plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Praktisk U-formet kjøkken med god skap- og benkeplass, og åpen løsning mot stue/spisestue. Integreert avtrekksventilator med direkte utsug via avtrekkskanal i bygget.

Vannledninger:

Åpne fordelingsrør av plast/PEX og forkrommet kobber.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast. Rørføringer er kontrollert i benkeskap på kjøkken og våtrom.

Ventilasjon:

Utlufting/tilluft via vinduer, entrèdør og veggventiler. I tillegg er det montert radonvifter i yttervegger på soverom og stue. Mekanisk ventilasjonssystem med avsug på kjøkken og våtrom.

Varmtvann:

Gulvmontert varmtvannsbereder på dusjbad/wc.

Elektrisk anlegg:

Skjult/åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i vindfang. Sikringsskapet er oppgradert i 2012.

Info fra takstmann:

Praktisk og lys leilighet med overbygget hellebelagt markterrasse og liten opparbeidet hage. Ingen vesentlige avvik er observert, ut over generell alder og normal bruksslitasje. Bygningen forøvrig er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Våtrom sluk, membran og tettesjikt

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

-Innvendig overflater vegger og himling

-Innvendig overflater gulv

-Innvendig pipe og ildsted

-Innvendig dører

-Utvendig vinduer

-Utvendig dører

-Utvendig balkong/terrasse

-Våtrom overflater vegger og himling

-Våtrom gulvkonstruksjoner og fall

-Våtrom overflater gulv

-Våtrom varme

-Våtrom vegger, membran og tettesjikt

-Våtrom sanitærutstyr og innredning

-Kjøkken innredning

-Tekniske installasjoner vannledninger

-Tekniske installasjoner avløpsrør

-Tekniske installasjoner elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.



**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett er inkl.

**Parkering**

Fra styreleder:

"Det følger ikke parkering med leiligheten. Det er i dag én på venteliste. Men i neste uke starter vi ombygging av dagens parkeringsplass, og da får vi økt antall p- plasser og antall plasser for beboerlading av elbiler. Hos oss er det borettslaget som eier parkeringsplasser og elbil-ladere, og disse tildeles/leies ut etter ansiennitet. Vi ser for oss at vi ved denne utvidelsen får dekket behovet en tid framover."

"Vi antar vi får 4 - flere parkeringsplasser totalt. Monterer 4 nye el-billadere, og forbereder for 4 til ved behov. Den som har el-bil abonnerer på bruk at lader fra Elaway som driver ladeanlegget. Borettslaget leverer strømmen til laderne. Elaway krever inn betaling for strøm og betaler tilbake til borettslaget slik at beboerne som lader nyter godt av ev strømstøtte. Pr nå er det to parkeringsplasser som deler på en lader. Vi har noen leiligheter som har tilhørende garasje plass i nabo-borettslaget. Disse beboerne kan lade sine el-biler i vårt anlegg, slik at de slipper å kjøpe egen lader i garasjeanlegget. Vi har derfor noen p-plasser som er merket "Beboerlading", mens dem som står parkert permanent i vårt borettslag får faste plasser. Beboerladingsplassene kan også benyttes som gjesteplasser dersom det ikke er flere ledige gjesteplasser."

**Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

6597147

**Energi****Oppvarming**

Elektrisk.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 259 368

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 785 597

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Parkering, tv/internett, felles strøm og forsikring, kommunale avgifter, festeavgift, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 589

### Kommentar fellesgjeld

Selskapet har ingen lån.

**Andel fellesformue**

Kr 17 698

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Stensjordet Borettslag

**Organisasjonsnummer**

950877782

**Andelsnummer**

44

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapet har ingen lån.

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2023 var kr 17 820,-

Budsjett for 2024 er kr 25 028,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr 853 835,-

**Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen.

Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste

boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun ved søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 32, bruksnummer 828 i Oslo kommune. Andelsnr. 44 i Stensjordet Borettslag med orgnr. 950877782

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/32/828:

18.03.1988 - Dokumentnr: 19386 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Tomteverdi: NOK 111 450

ÅRLIG AVGIFT NOK 111,450

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

18.03.1988 - Dokumentnr: 19386 - Urådighet

Gjelder feste

FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS UTEN GRUNNEIERS SAMTYKKE

18.09.1986 - Dokumentnr: 57884 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

18.03.1988 - Dokumentnr: 19386 - Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 80 år  
Tomteverdi: NOK 111 450  
ÅRLIG AVGIFT NOK 111,450  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

18.09.1986 - Dokumentnr: 57885 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:100

21.02.1992 - Dokumentnr: 10195 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:897

11.02.1986 - Dokumentnr: 991718 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:843  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

11.12.1986 - Dokumentnr: 81309 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:100  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:844  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest fra 1987.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål. På østsiden av tomten er det pågående plansak med saksnummer 202107493.

Saken gjelder

Konventveien 27 - Utbygging av Smestad skole

Sakstype  
Detaljregulering

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 240 (Omkostninger totalt)

11 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

14 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 501 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 511 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 514 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 240

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.



Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt 1,2 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 500,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

### **Oppdragsansvarlig**

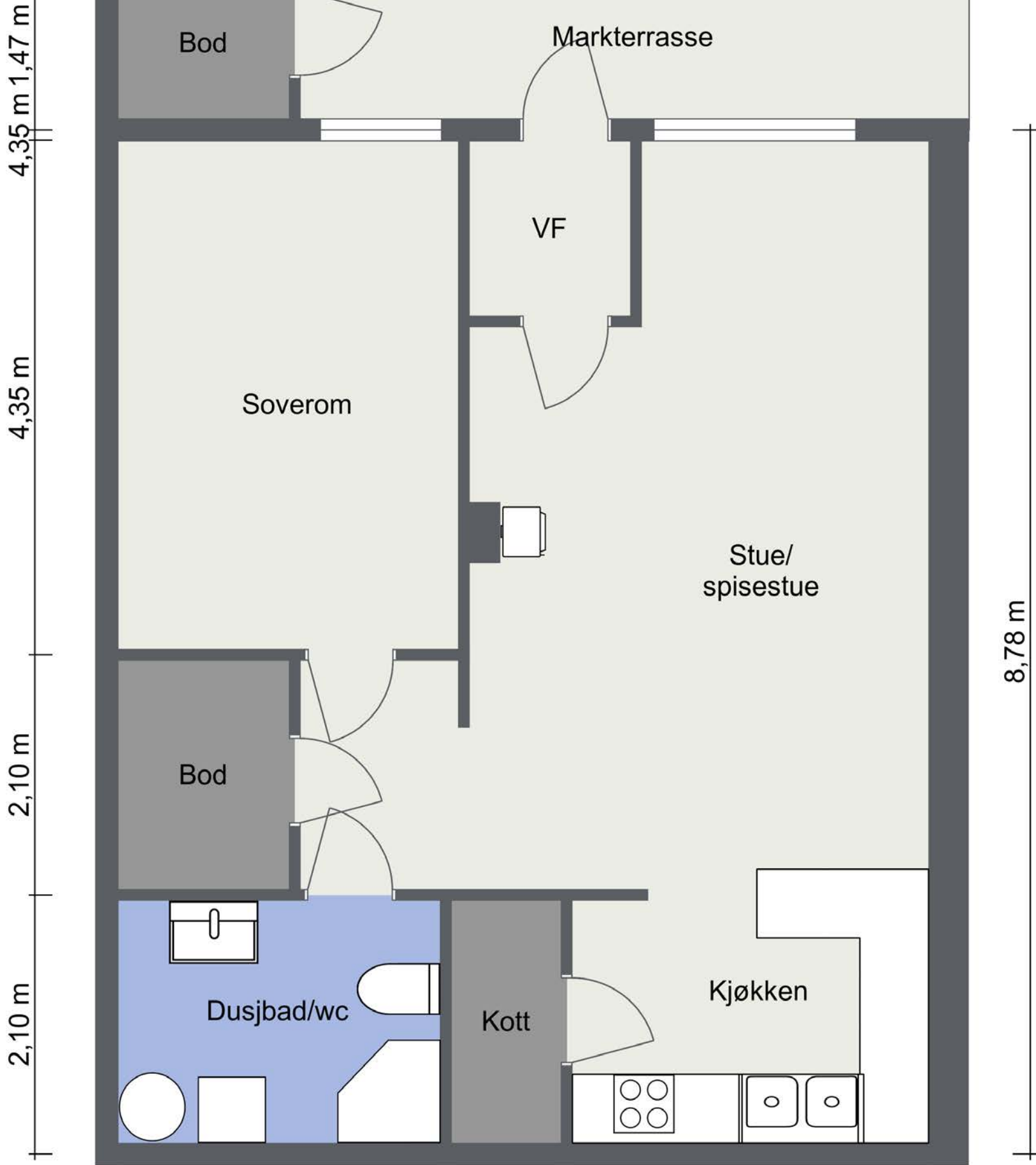
Henrik Ernesto Øygarden  
Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner  
henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no  
Tlf: 480 95 859

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

14.11.2024





HOFFSVEIEN 61 A - UNDERETASJE

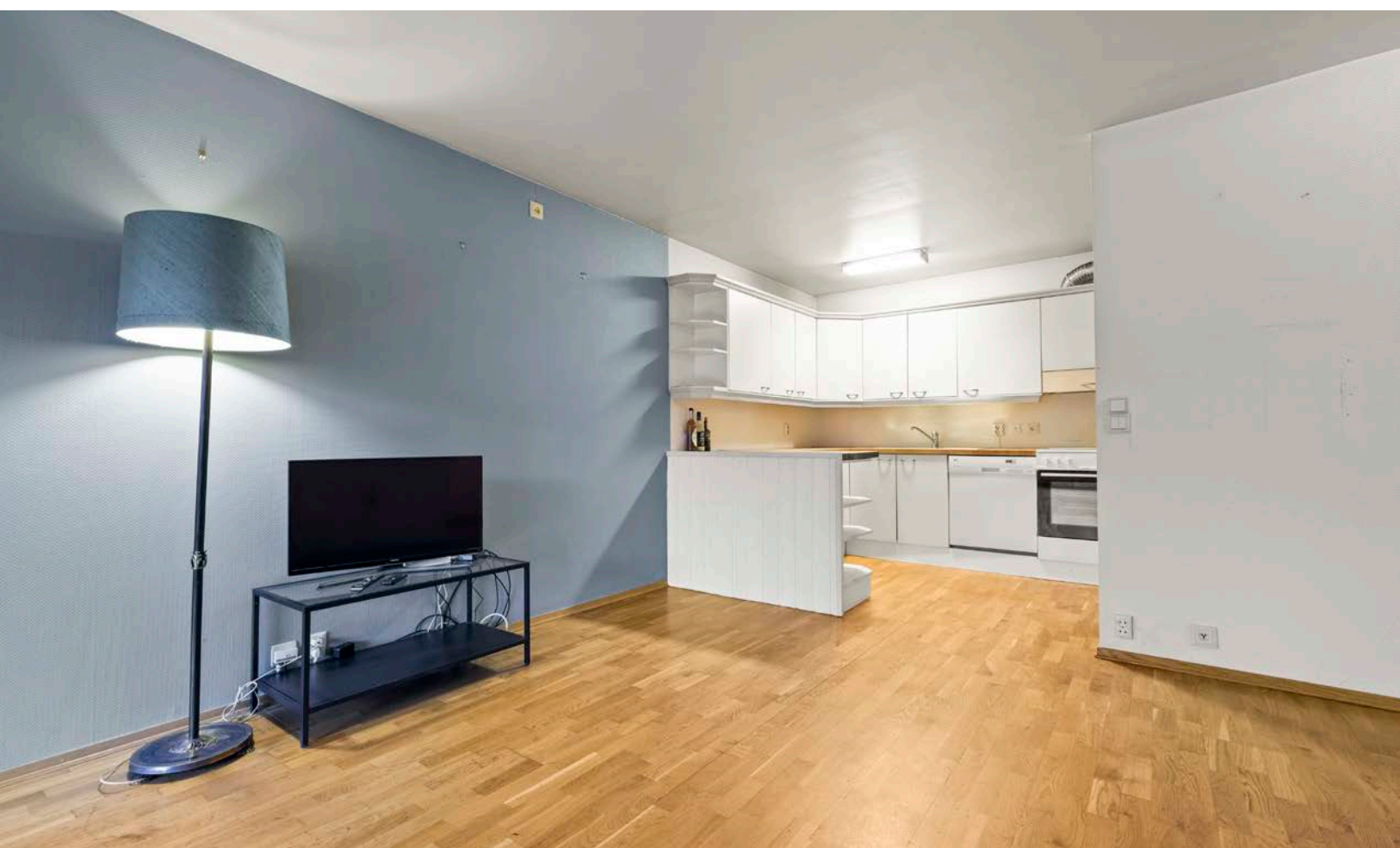


























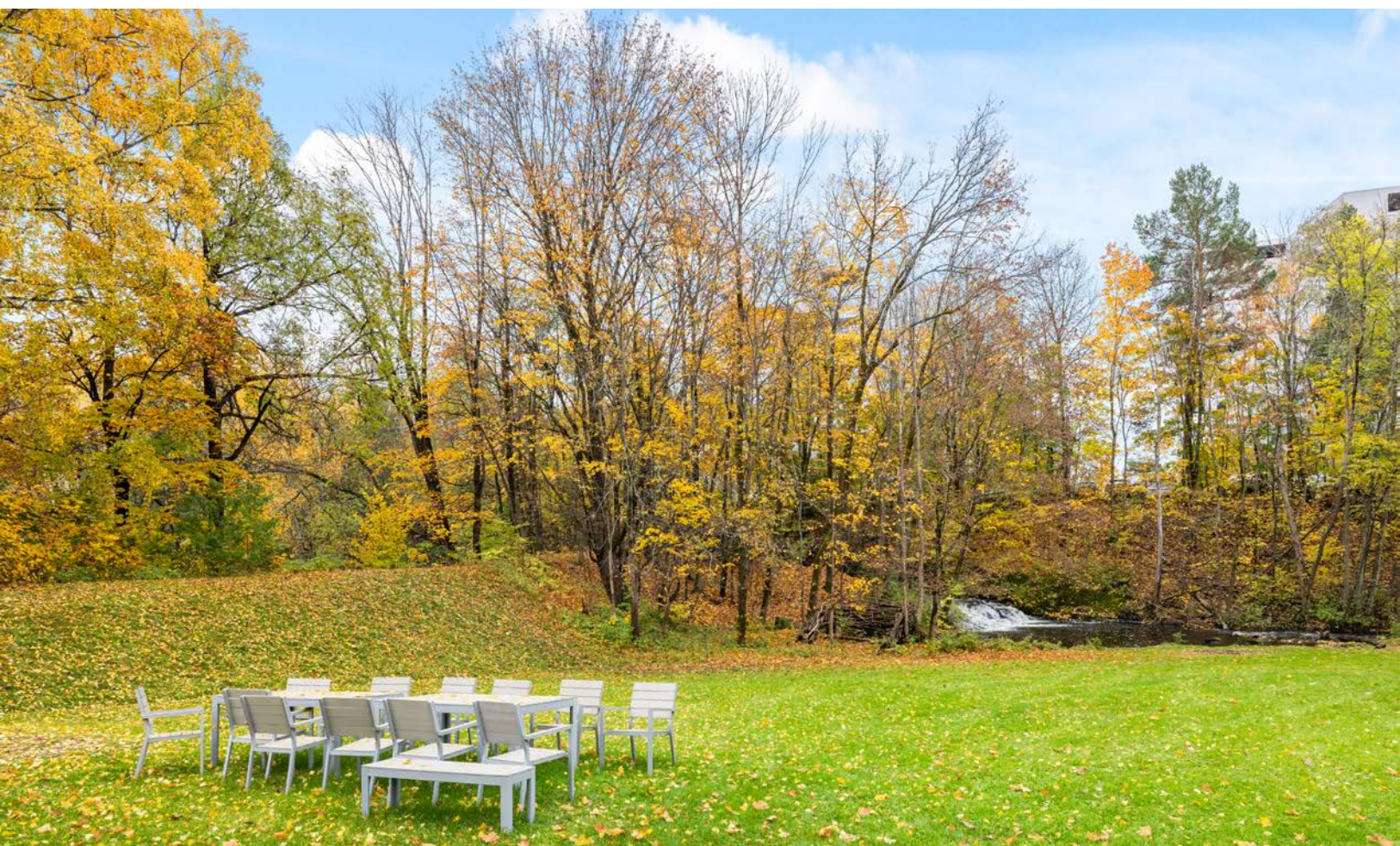














# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Hoffsveien 61 A, 0377 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 32, bnr. 828

# Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.10.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 12018-24162

Referansenummer: AB2004

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## ALPHA TAKSERING AS

### Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Praktisk og lys leilighet med overbygget hellebelagt markterrasse og liten opparbeidet hage. Ingen vesentlige avvik er observert, ut over generell alder og normal bruksslitasje. Bygningen forøvrig er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun boligens innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Rapportens referansenivå er boligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

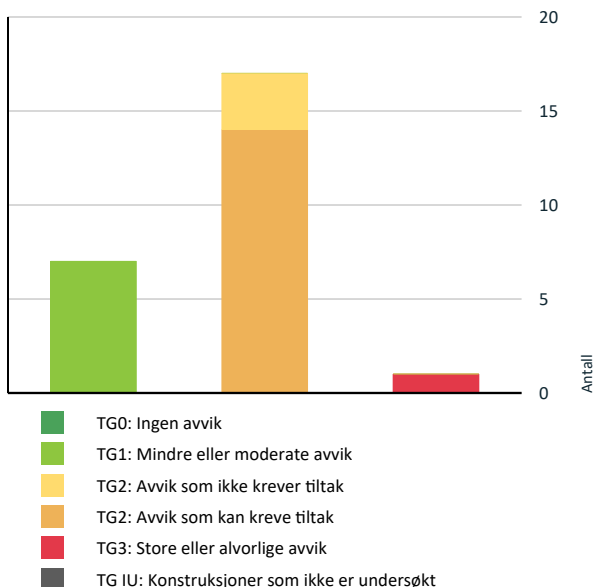
[Gå til side](#)

## Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

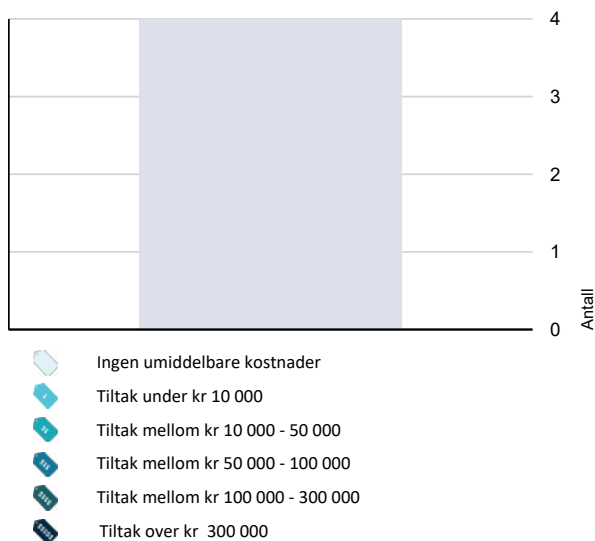
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

\* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i

NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

\* Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

\* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

\* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energikonominisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens bygge regler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

\* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet

# Sammendrag av boligens tilstand

av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

\* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

\* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også, så godt det lar seg gjøre, gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre visse rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Innvendig > Overflater vegger og himlinger** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Overflater gulv** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Dører** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Gulvkonstruksjoner og fall** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Varme** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Vegger, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Under etasje > dusjbad/wc > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > Under etasje > kjøkken > Innredning** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

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

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Balkong/terrasse** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1986

### Kommentar

Byggeåret er hentet fra  
Eiendomsregisteret.

### Anvendelse

Borettslaget består av 46 andeler, hvorav 9 andeler i herværende bygning

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår 1985.  
Isolerglass i stuen er skiftet i 2014.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.  
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da vindusrammene og isolerglassenes normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd. Moderne vinduer har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp deformasjoner som kan oppstå i treprofilene og treverkets endringer ved bl.a. skiftende luftfuktighet. Moderne vindusrammer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon. Ved alder forvitrer tetningsdetaljene slik at vinduenes opprinnelige U-verdi reduseres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Vinduer som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid/levetid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde disse under en viss oppsikt. Det betyr at straktiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Moderne produkter har vesentlig bedre energieffektivitet og isolasjonsevne.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Dører

Hovedinngangsdør med malte og glatte overflater og glassfelt.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at straktiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblander kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

TG er satt på bakgrunn av dørens normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd.  
Moderne dører har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp bl.a. støy/røyk. Moderne dørrammer/karmer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Elementene/materialene har en brukstid/levetid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde disse under en viss oppsikt. Moderne produkter har vesentlig bedre energieffektivitet og isolasjonsevne.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkong/terrasse

Overbygget markterrasse på ca. 9m<sup>2</sup>. belagt med betongsten.

Bod på ca. 2m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert mindre ujevnheter i dekket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Andre utvendige forhold

Opparbeidet og beplantet uteområde ca. 20m<sup>2</sup>. utenfor markterrasse er å anse som privat og tilhørende herværende andel. Det er iflg. eiers opplysninger ikke opplyst annet.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater vegger og himlinger

Pussede veggoverflater belagt med tapeter/strie og ellers malte overflater.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

\*

Pussede og malte betong himlinger.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at overflater bærer preg av noe elde og slitasje.

TG av overflater er satt på bakgrunn av generell alder og bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten har gjennomgående behov for kosmetisk oppussing, fornyelse og vedlikehold.



### TG 2 Overflater gulv



# Tilstandsrapport

Gjennomgående eikeparkett og gulvbelegg.

Normal tid før sliping/oljing av tregulv, parkettgulv, lakkerte gulv er 10-20 år.

Normal tid før utskifting av laminat-/gulvbelegg er 15-25 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i gulv.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjoner som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at overflater bærer preg av noe elde og slitasje.

TG av overflater er satt på bakgrunn av generell alder og bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten har gjennomgående behov for kosmetisk oppussing, fornyelse og vedlikehold.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i Leca/betongplank, forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Støpt betongsåle mot grunn. Det kan ved fjerning av parkettgulv/gulvbelegg oppdages svinnsprekker i betongdekket, hvilket ikke er unormalt, og som oppstår under tørking ved oppføring.

Etasjeskillere er ikke kontrollert, ut over betraktning av overliggende himlinger.

Det er foretatt kontroll av skjevheter mellom himlinger. Kontrollen er utført med krysslaser og det er ikke registrert nevneverdige avvik.

Det er foretatt kontroll av nivå- og høydeforskjeller, uten registrerte avvik på mer enn 5-8mm. gjennom de målte rom. Dette er å anse som normalt. Nivå- og høydeforskjeller er i hovedsak på bakgrunn av ujevnheter i parkettunderlag/parkettgulv da dette er lagt flytende.

Det kan i eldre bygninger oppleves noe trinnlyd.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

## TG 1 Radon

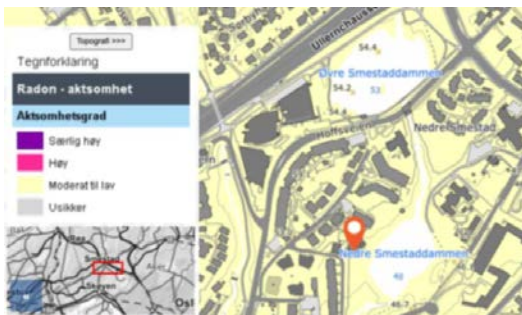
Det er utført radonforebyggende tiltak i boligen. Det er montert radonvifter (elektriske avtrekksvifter) i yttervegg på soverom og stue i 2016.

Resultater fra videre målinger er ikke fremvist, men antas å ivaretas av borettslaget.

Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med tilfredsstillende gnistfanger på gulv i stuen.

Tilstandsvurdering av ildstedets montering er ikke vurdert.  
Tilstandsvurdering av pipestokker/pipelep er ikke vurdert, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Tilstandsvurderinger av ildsted og pipestokker/pipelep må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningsakkyndige takstingeniør ikke har kompetanse på området.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker rundt røykrør i pipe.  
Ingen gnistfanger under feiluke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker rundt røykrør bør kontrolleres/utbedres, for eventuelle lekkasjer.



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen ligger i underetasjen. Tre av boligende omstøtende vegger vender mot nabo og terreng. Det er ikke foretatt hulltaking i utforet vegg på våtrom. Det er foretatt søk med fuktindikator i åpne betongvegger bl.a. i bod ved kjøkken, uten nevneverdig utslag/avvik.

## TG 2 Dører

Innvendige slagdører med malte glatte overflater.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, dørhammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Dører tar i karm.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og behov for vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres og vedlikeholdes.



## Garderober, skap og reoler

Klesheng i vindfang.

Frittstående garderobeskap med klesheng, hyller og glatte fronter på soverommet.

Det er normalt at garderobeskap og innredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



## VÅTROM

### UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

#### Generell

Våtrommets hovedkonstruksjoner antas å være fra byggeår.

Våtrommet er senere overflateoppusset, trolig rundt 2005 iflg. tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser er ikke fremvist. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befarings.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

### UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

#### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Utforede våtromsplater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Pusset og malt himling.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert vesentlige avvik.

TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid/levetid for våtrommet er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremvist.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

Våtrommet bør på sikt renoveres.

## UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 2 Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt dekke. Dusj direkte på gulv i dusjhjørne med gulvmonteret skinne. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Det er tilstrekkelig fall for lekkasjevann mot sluk. Nivå- og høydeforskjell er kontrollert med krysslaser.

Måling med krysslaser er dog gjort på utsiden av dusjhjørnet, da det er fast gulvramme til dusjhjørnet, og derfor ikke mulig å få en tilstrekkelig måling på utsiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjhjørne har tett bunnlist. Eventuelt lekkasjevann fra servant, toalett, vaskemaskin og bereder når derfor ikke frem til sluket.

Våtrommet er prosjektert med badekar. Det vil si at dersom dusjhjørnet/gulvlist fjernes, og det dusjes direkte på gulvet, vil det pga. slukets plassering renne vann under toalettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må etableres spalte/åpning under gulvmontert bunnlist til dusjhjørnet for at lekkasjevann fra andre installasjoner skal nå frem til sluket.

Ved fjerning av dusjhjørne/gulvlist bør det dusjes i badekar eller lukket kabinett.



## UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater. Det antas å være etter flis-på-flis prinsippet, eller montering av betongdekke oppå allerede eksisterende gulvdekke.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert vesentlige avvik.

TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid/levetid for våtrommet er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremvist.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

Våtrommet bør på sikt renoveres.

## UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 2 Varme

Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet).  
Veggmontert reflektorovn.

Normal levetid på varmekabler er 20-25 år.

Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmekablene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke stadfestet hvor gammel reflektorovenen er, men på bakgrunn av når våtrommet er overflateoppusset så er mer en halvparten av normalt brukstid nådd.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



## UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Åpent plastsluk i dusjhjørnet. Synlig vannlås, klemringsfunksjoner og tilfredsstillende membraner/vinylbelegg.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Sluket, membran og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk, membran og tettesjikt er fra byggeår.

TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid som kan forventes for våtrommet er nådd.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997, og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet brukstid/levetid. Rommet må påregnes renoveret.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

### TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Hovedkonstruksjonene av vegger på dusjbad/wc forventes å være av betongkonstruksjoner.

Normal tid før utskifting av membraner og tettesjikt er 20-25 år.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert vesentlige avvik.

TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid som kan forventet for våtrommet er medgått.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap og veggskap med profilerte fronter, veggspil og overbelysning. Laminert servantplate og servant med 1-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Veggmontert elektrisk handklettørker. Opplegg vaskemaskin. Innebygget varmtvannsbereider.

Utstyr og innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at utstyr og innredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder og bruksslitasje. Stedvis noe svell/fuktskader på innredning, og defekt overbelysning over innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering og vedlikehold av innredning er påkrevet.



## UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

### TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i bygget med punktavsug via veggventil. Avsuget er kontrollert med papirark, og avtrekk er tilstrekkelig. Luftespalte under dørbblad for luftgjennomstrømning.



## UNDER ETASJE > DUSJBAD/WC

### Hulltaking tilliggende konstruksjon

Det er utført hulltaking i bakenforliggende konstruksjon ved dusjhjørnet. Det er ikke registrert fukt eller annet avvik i det kontrollerte området. Det bemerkes likevel at det grunnet våtrommets alder kan oppstå avvik. Det gjøres oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det bemerkes at det kan ha oppstått avvik i områder som ikke er eller kan kontrolleres og er derfor ikke oppdaget.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### UNDER ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Innredning

Kjøkkeninnredning med med benkestammer og veggstammer med glatte fronter. Benkeplater i tre. Malte strietapeter mellom benkestammer og veggstammer. Underbelysning. Nedfelt benkebeslag i rustfritt stål med avrenningsplate og 1-greps blandebatteri. Avsatt plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Praktisk U-format kjøkken med god skap- og benkeplass, og åpen løsning mot stue/spisestue.

Hvitevarer er ikke kontrollert/vurdert.

Det er normalt at kjøkkeninnredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig komfyrvakt.

Stedvis noe svell og bruksslitasje på innredning og fronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av komfyrvakt iht. installasjonsnormen NEK 400 fra 2010. Oppgradering og vedlikehold av innredning er påkrevet.



### UNDER ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Integrert avtrekksventilator med direkte utsug via avtrekkskanal i bygget.

Avtrekket er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Avtrekksystem synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boligselskapet.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Åpne fordelingsrør av plast/PEX og forkrommet kobber.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningsakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon

Felles vannrør i gården er ikke kontrollert.  
Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normal bruks/levetid for rørføringer er nådd. Det er ikke registrert montering av lekkasjearvsler/lekkasjesikring med automatiske stengeventiler, eller hovedstengeventil.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjesikring bør monteres. Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.



#### TG 2 Avløpsrør



# Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast. Rørføringer er kontrollert i benkeskap på kjøkken og våtrom.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon

Felles avløpsrør i gården er ikke kontrollert. Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normal bruks/levetid for rørføringer er nådd.

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## TG 1 Ventilasjon

Utlufting/tilluft via vinduer, entrèdør og veggventiler. I tillegg er det montert radonvifter i yttervegger på soverom og stue.

Mekanisk ventilasjonssystem med avslag på kjøkken og våtrom. Funksjonstesting er utført og kontrollert og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder. Med mekanisk avtrekk menes avtrekk som suger luften ut av boligen. Dette skaper et undertrykk i boligen, og frisk luft suges inn gjennom tilluftventiler og utettheter i boligen. I mekanisk avtrekksventilasjon med vifte og kanaler er luftskiftet i boligen bedre kontrollert enn ved naturlig ventilasjon.

Til tross for strengere krav til luftesystemer har mekanisk avtrekk på generelt grunnlag fått TG1, da denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Merknad:  
Det presiseres av ventiler på radonvifter jevnlig må renses.



## TG 1 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Gulvmontert varmtvannsbereider på dusjbad/wc.

Normal levetid for varmtvannsbereidere er ca. 20 år.

Merknad:

Det anbefales å montere lekkasjealarm under varmtvannsbereideren med automatisk stengeventil for tilførtelsvann da sluk er plassert innenfor gulvfast ramme til dusjhjørnet, og vann ikke når frem til sluket.



## TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult/åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i vindfang. Sikringsskapet er oppgradert i 2012.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løst eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2012 Sikringsskapet er oppgradert med nye automatsikringer i**

**2012.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elsjekk på eldre elektriske anlegg, og anlegg uten tilfredsstillende dokumentasjon/samsvarserklæring. Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde, og det gjøres derfor oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke fjernet/løst kapslinger/deksler i sikringsskapet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Detektor/røykvarsler og brannslukningsapparat er registrert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slukkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

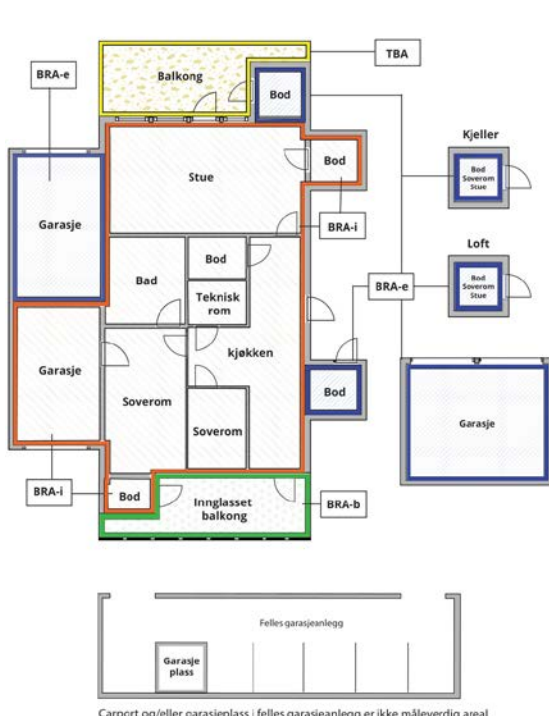
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Under etasje	63	2		65	9
1. etasje		2		2	
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>4</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Under etasje	Vindfang, gang, dusjbad/wc, kjøkken, Stue/spisestue, soverom , Bod/kott		
1. etasje	Bod		

### Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. 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 adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønns overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Andelen har markterrasse som inngår i TBA arealet. Terrassen er oppmålt til ca. 9m2. Videre har andelen liten andel av privat hage foran boligen.

Andelen har ved befaring bruksrett til én terrassebod på ca. 2m2, og én bod på kortsiden av bygget på ca. 2m2. Bruksretten til boder kan av borettslaget endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	57	6

### Kommentar

Leilighet

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2024	Jan Nicolai Aamot Tine Borgen fremviste og ga opplysninger om boligen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	828	0	0	5537.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hoffsveien 61 A

#### Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Stensjordet Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
44/Stensjordet Borettslag	44	OBOS Eiendomsforvaltning AS - Tlf. 2286 5999	Thom Geir Borgen (Bo)

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
44	70 000	17 698    31.12.2023	38 072    31.12.2023

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Praktisk og lys 2-roms leilighet med overbygget markterrasse. Eiendommen er beliggende tett ved Nedre Smestaddammen, i et trafikkstille og tilbaketrukket boligområde bestående av lavblokker og flermannsboliger. Gangavstand til Smestad med dagligvareforretning, legesenter og blomsterbutikk, ellers gangavstand til Hoff med dagligvareforretninger, kafe/spisesteder og et stort utvalg av servicetilbud. Umiddelbar nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder rundt Nedre Smestaddammen, Smestaddammen og innover Mærradalen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Om tomten

Pent opparbeidet uteplass med plen og diverse prydbusker i tilknytning til markterrassen. Pent opparbeidet fellesområde rundt bebyggelsen med asfalterte gang- og kjøreveier. Felles tomt opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker, trær og sittegrupper/lekeapparater.

### Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader opplyses å utgjøre kr. 3.589,-. Felleskostnadene er ikke spesifisert men inkl. bl.a. parkering, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold, vaktm.tjeneste og generell drift av boligselskapet.

Iht. borettslagets vedtekter/bestemmelser må kjøper være fylte 50 år.  
Ingen mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld.

### Parkering

Det medfølger én parkeringsplass på felles tomt til hver av leilighetene i bygget (i alt 9 boliger), ellers er det 2 gjesteparkeringsplasser.

12 andelseiere har betalt innskudd pålydende kr. 65.000,- for biloppstillingsplass, som Stensjordet Borettslag leier i garasjelaget til Smestaddammen Borettslag. Biloppstillingsplassen følger boligen ved salg. Borettslaget har også noen parkeringsplasser til utleie. Alle spørsmål vedrørende parkering stilles til styret.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6597147			
<b>Kommentar</b> Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.10.2024	Eiers egenerklæring om boligen. Boligen er en del av et dødsbo. Selger(e) har aldri bebodd boligen og har derfor begrenset kjennskap til denne.	Gjennomgått	3	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AB2004>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007240192	
<b>Selger 1 navn</b>	
Thom Erik Borgen	
<b>Gateadresse</b>	
Hoffsveien 61A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0377
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Thom Geir Borgen
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Thom Geir Borgens dødbo
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1007240192

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

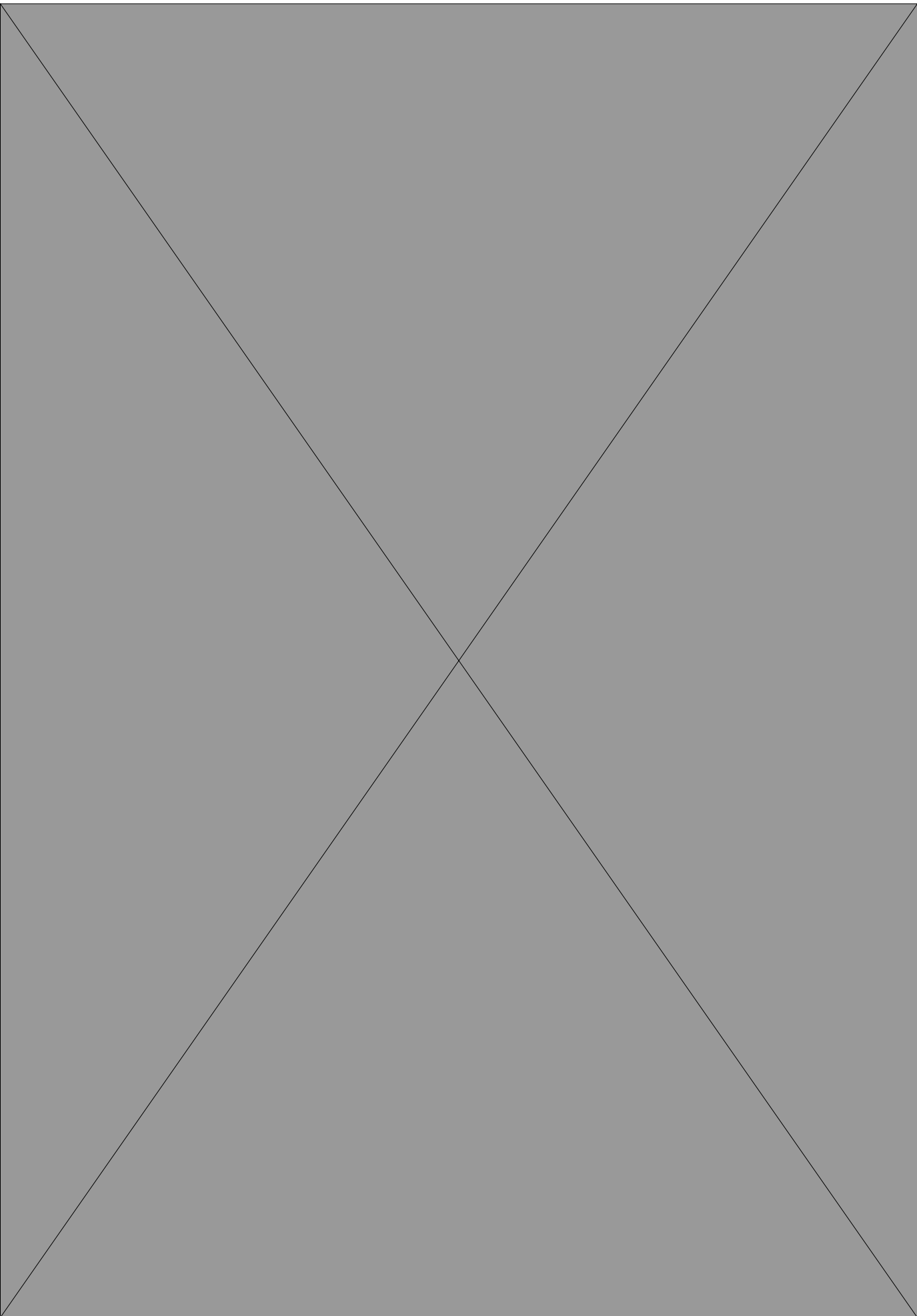
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

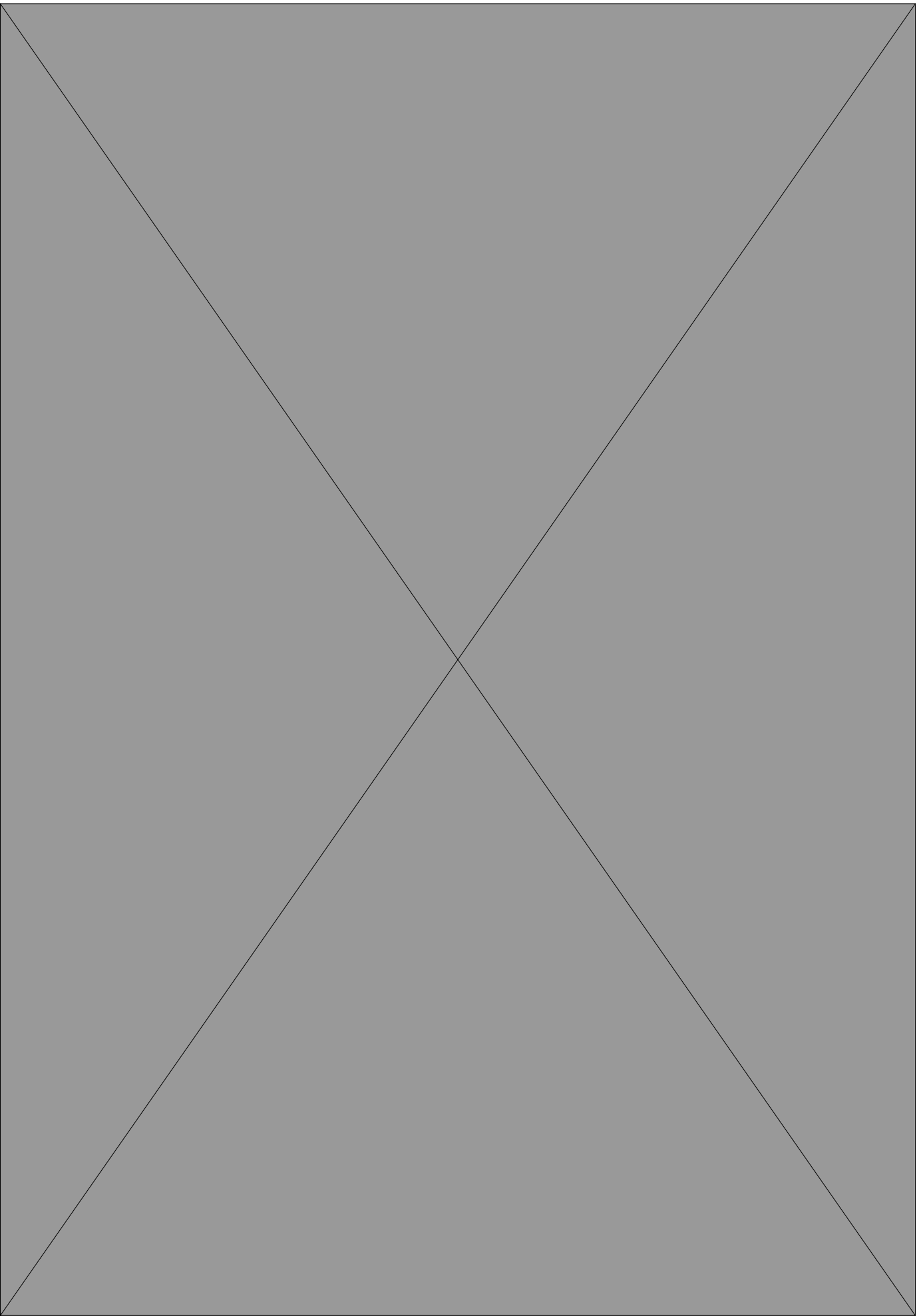
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thom Erik Borgen	e9b0207e4a4e0b46ec8f616 9f9dc2632cc7a2d2e	23.10.2024 09:02:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

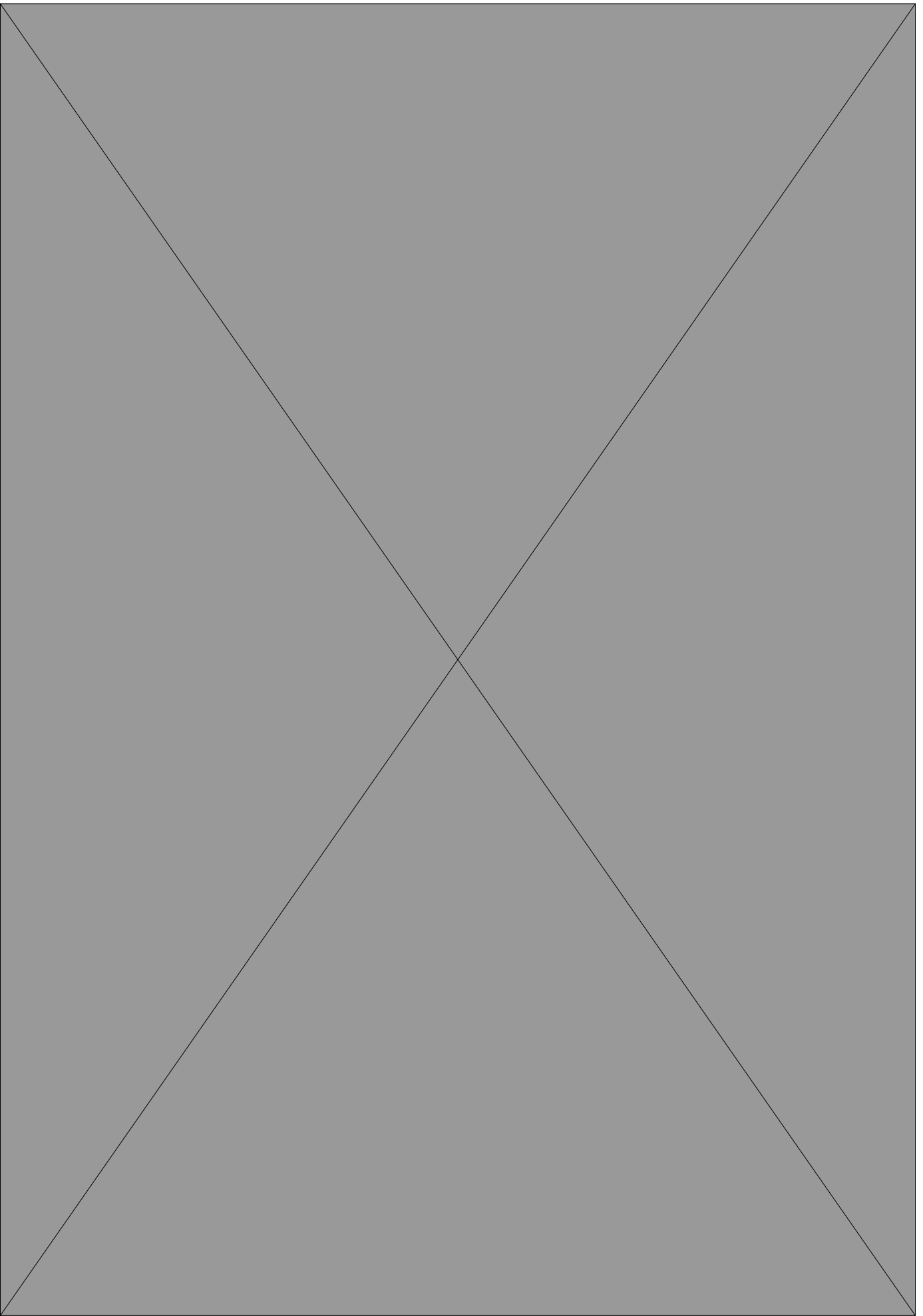
Document reference: 1007240192

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











**Skatteetaten**

Dato  
04.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN  
Parkveien 64 H0521  
0254 OSLO

## **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 950 877 782      Andelsnr 44

### **Eiendommens adresse:**

Hoffsveien 61A, 0377 OSLO

### **Formuesverdi for inntektsåret 2022:**

Som primærbolig:      kr 1 259 368  
Som sekundærbolig:    kr 4 785 597

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Aktiv avd. Frogner v/Bjørn Eirik Johnsen  
Frognerveien 22, 0263 OSLO  
E-post: bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no

Deres ref.: 1007240192 . Vår ref.: 5288-1-44

Dato: 11.10.2024

### Megleropplysninger

Boligselskap: Stensjordet Borettslag  
Organisasjonsnr: 950877782  
Andelseier: Borgen (Bo), Thom Geir  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 44  
Adresse: Hoffsvueien 61 A, 0377 OSLO  
Andelsnummer: 44  
Gnr. 32  
Bnr. 828  
Borettsinnskudd: Kr. 70 000,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6597147.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

12 andelseiere har betalt innskudd pålydende kr. 65.000,- for biloppstillingsplass, som Stensjordet Borettslag leier i garasjelaget til Smestaddammen Borettslag. Biloppstillingsplassen følger boligen ved salg. Borettslaget har også noen parkeringsplasser til utleie. Alle spørsmål vedrørende parkering stilles til styret.

Selskapet fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 80 år f.o.m 01.01.1985. Reguleringspunktet for festeavtalen skal kunne skje hyppigere enn hvert 10 år. Ble sist regulert i 1999. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Kjøper må være over 50 år.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 589,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesskostnader	3 389,00	
Parkering	200,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr.31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	269,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	17.698,-
Gjeld:	38.072,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Linge pr. e-post: [tea.linge@obos.no](mailto:tea.linge@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Steinar Heid, e-post:[stensjordet@styrerrommet.no](mailto:stensjordet@styrerrommet.no)

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.  
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

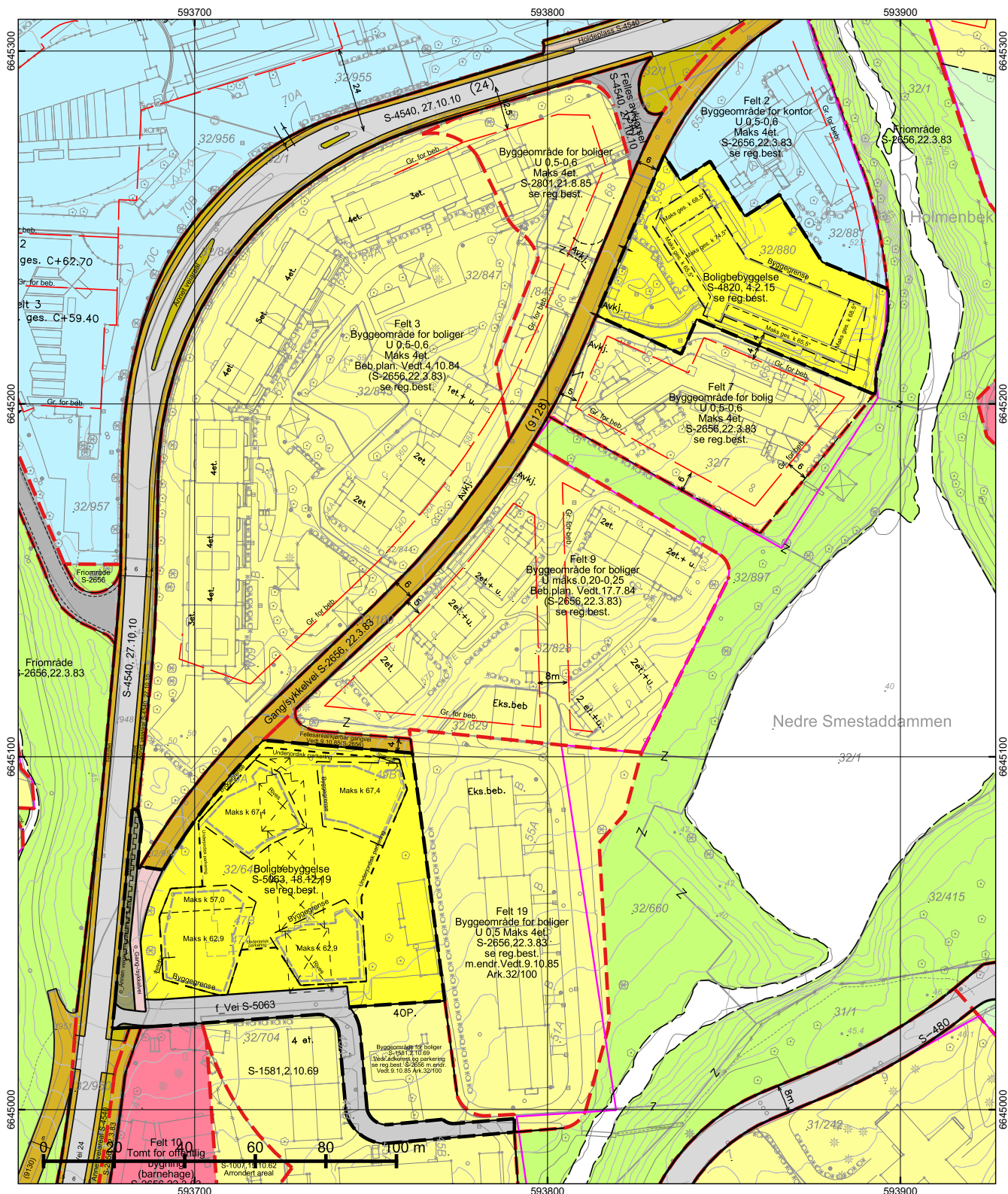
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2024



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 11.10.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvdistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

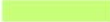

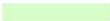



































- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 324612/ 86499910	Deres ref.: 40255/ BJJ0J@MSAKTV
Adresse: HOFFSVEIEN 61A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/828	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  40 - Friområde/park
-  70 - Felles avkjørsel
-  72 - Felles lekeareal
-  73 - Felles gangareal
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  130 - Kontor m.tilh.anlegg
-  162 - Skole m.tilh.anlegg
-  168 - Barnehage m.tilh.anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  
-  1110 - Boligbebyggelse
-  2010 - Veg
-  2015 - Gang-/sykkelveg
-  2019 - Annen veggrunn - grøntareal
  
-  - - - - - RpBestemmelseGrense
  
-  70 - Felles avkjørsel
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  313 - Skulder - bankett
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  - - - - - 913 - Formåavgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  Formålgrense
  
-  Foreløpig plan
-  Plangrense (gammel lov)
-  Plangrense (ny lov)
  
-  - - - - - RpRegulertHøyde
  
-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert stoyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
  
-  Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 11.10.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

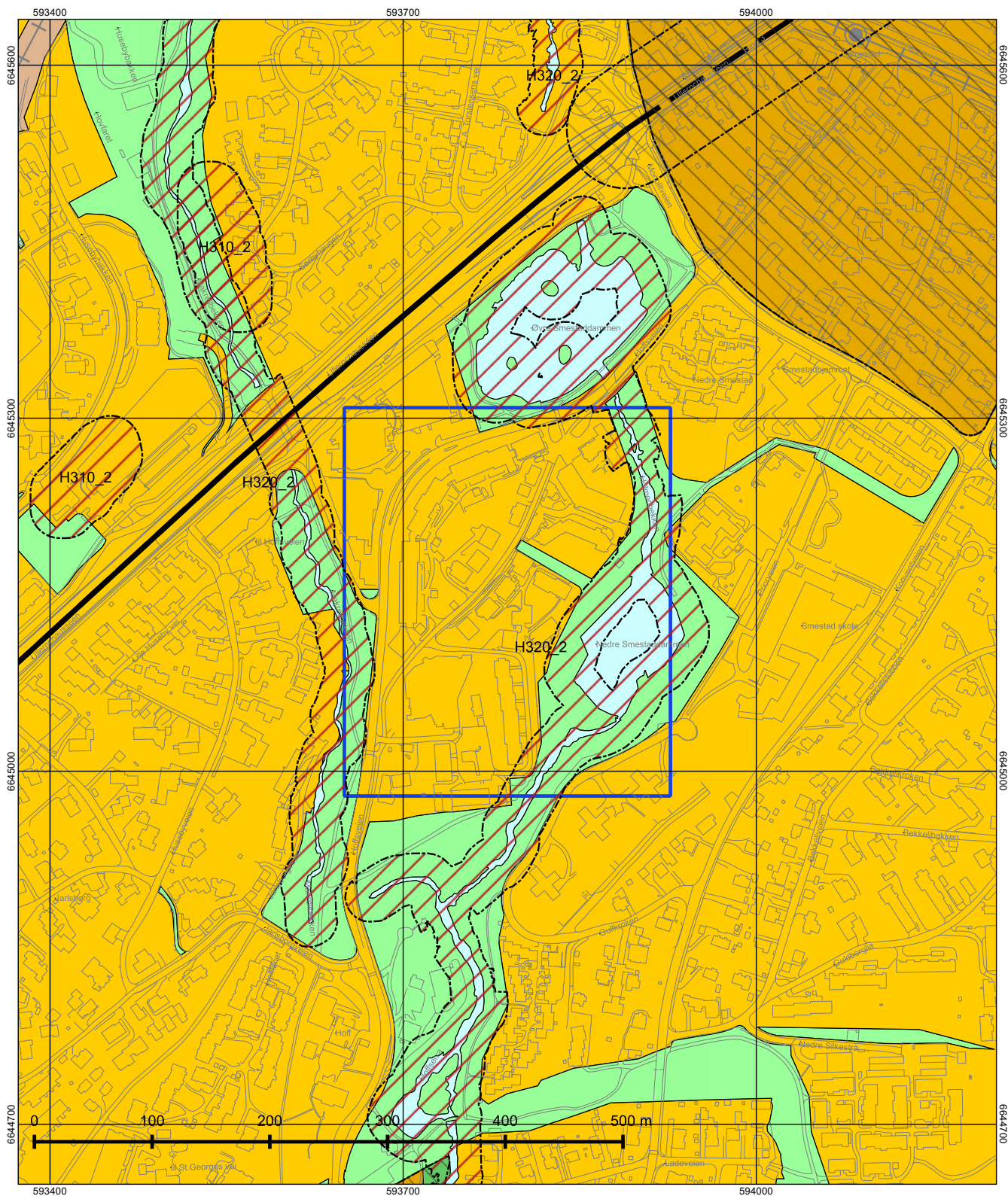
**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 324612/ 86499910	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV
Adresse: HOFFSVEIEN 61A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/828	

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





© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Dato: 11.10.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 324612/86499910  
 Deres ref.: 40255/BJOJ@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Arbeidssted (Matrik.no.) (Adresse)	32/100 Hoffsvveien felt 9 hus 5	Journalnr.	84/4528
Arbeidets og bygningens art	Rækkehus	Innlevert	6.11.84
Byggherre	Skøyen og Smestad Boligspareklubb for eldre v/Karl Blom, Konventveien 11 B, 0377 Oslo 3		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.		

KT/BH

Oslo, den 21. februar 1985

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

Det vises til vår påtegning av 19.2.85 på kartet.

Det gis dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan (S-2656) med hensyn til utnyttelsesgrad og husplassering, slik at rekkehuset kan oppføres i henhold til byggemelding.

Forøvrig henvises til byplankontorets ekspedisjon av 4.1.85. De stilte betingelser må følges (Se vedlegg).

Rækkehus 1 - 2 og 3 er bundet sammen med en horisontal balkong/broforbindelse. Dette medfører at rekkehuset er lite tilpasset eksisterende terreng/vei. Samtidig blir adkomst til 2. etasje tungvinn og trafikk ledes tett forbi soveromsvinduer.

Bro/balkongarrangementet må omarbeides.

Som mulig løsning kan bygningskontrollen tenke seg en trappe/rampe forbindelse til de respektive rækkehus, se vår merknad på kartet.

Reviderte kart og tegninger må innsendes. Tegningene må vise hele bro/balkong/trappearrangementet.

Det må redegjøres for plassering av sportsboder.

Det må opparbeides 15 stk. biloppstillingsplasser for rækkehuset. 9 plasser skal ligge under terreng.

Det vises til brannvesenets og helserådets ekspedisjoner av henholdsvis 19.12.84 og 22.1.85. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Statiske beregninger for bærekonstruksjoner må sendes inn.

Rækkehuset må isoleres i henhold til byggeforskriftenes kap.54:5.

Skillevegger og etasjeskille mellom leilighetene må tilfredastille kravet til lyddemping i henhold til byggeforskriftenes kap. 53:3.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Kjøkken, vaskerom, bad og w.c. må luftes over tak.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
32/100 Hoffaveien felt 9 hus 5	84/4528	1

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Utomhusplan (grentanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn (kfr. vedtektenes § 69).

Det må innsendes fargeforslag for panel, dører/vinduer og taktekking.

Det er innkommet disse protestene:

Fra forsvarrets distriktsingeniør Viken datert 12.11.84 og 31.1.85  
A/S Nedre Smestad boligselskap " 12.11.84.

Naboene er d.d. underrettet om approbasjonen.

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

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.  | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.   | <input checked="" type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.                                |
| <input type="checkbox"/> B. Samtykke etter Etableringslovt. foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).                                    | <input checked="" type="checkbox"/> H. <b>Utomhusplan være innsendt og godkjent.</b>                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input checked="" type="checkbox"/> I. <b>Rivemelding være innsendt og godkjent.</b>                                   |
| <input type="checkbox"/> D. gjennert av tryglyst erklæring være innlevert påført byskriverens kvittering.                                       | <input checked="" type="checkbox"/> J. <b>Plassering av sportsboder være godkjent.</b>                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.                             | <input checked="" type="checkbox"/> K. <b>Tomten være arrondert.</b><br><b>X.L. Riggplan være innsendt og godkjent</b> |
- full b. til utval. Torset.*

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

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

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

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



Oslo kommune

## Bygningskontrollen

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

SELVAAG BYGG  
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

Oslo, den 16. desember 1986

OG/RF JNR: 84/4528 og 84/4527

Gnr. 32/100, Hoffsvæien Felt 9 Hus 5 og 4  
Rekkehus

Byggherre: Skøyen og Smestad Boligspareklubb for eldre

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempel-nr. 3 samt brev av 30.10.86  
approberes under henvisning til tidligere approbasjon .

Vi kan ikke se noen endring i tegningene med hensyn til bodene som  
er nevnt i melding om gjenstående arbeider.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm  
overarkitekt

Forsvarets distriktsingeniør Viken  
Oslo Mil/Akershus

21. februar 1985

0150 Oslo 1

Avd.ark. Torset

KT/BN 84/4524-25-26-27-28

Gnr. 32 bnr. 100 Hoffveien felt 9 hus 1-2-3-4-5  
Rekkehus.  
Byggherret: Skøyen og Sæstad Boligsparereklubb for eldre v/Karl Blom.

Vi viser til Deres brev datert 12.11.84 og 31.1.85.

Byggemeldingen er approbert d.d.

Deres bruksrett av bygninger på området er av sivilrettslig art og vil ikke bli vurdert av bygningskontrollen.

Vi ber derfor om at De tar denne saken opp direkte med Skøyen og Sæstad Boligsparereklubb for eldre.

Oslo bygningskontroll

Knut-H. Andersen  
sjefarkitekt

\_\_\_\_\_

Kjell Torset

A/S Nedre Smested Boligselskap  
v/B. Woldsted  
Hoffveien 51 A  
Oslo 3

21. februar 1985

Avd.ark. Torset

KT/BE 84/4524-25-26-27-28

Gnr. 53 bnr. 100 Hoffveien felt 9 hus 1-2-3-4-5  
Rekkehus.  
Byggherre: Skoyen og Smested Boligsparereklubb for eldre v/Karl Blom.

Vi viser til Deres brev datert 12.11.84.

Byggemeldingen er approbert d.d.

Deres eventuelle bruksrett av adkomstvei over eiendommen er av  
sivilrettslig art og vil ikke bli vurdert av bygningsekontrollen.

Oslo bygningsekontroll

Knut-H. Andersen  
sjefarkitekt

\_\_\_\_\_

Kjell Torset



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT 19" 0960 OSLO 5 · 88 30 40

OV/lh

Oslo, den 29.7.87.

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted	Journalnr.	84/4528
Gnr. 32, bnr. 100, Hoffsvæien 61 A-J	Avsluttende synsforretning	17.7.87.
Arbeidets art		
Nybygg		
Bygningens art		
Rekkehus		
Byggherre		
Skøyen og Smedstad Boligspareklubb for eldre v/Karl Blom, Konventveien 111		
Byggemelder		0377 OSLO
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3		
Ansvarshavende		
John Mejlænder-Larsen c/o Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3		

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

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

For bygningssjefen

.....  
Overingeniør

Olav Vevle

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5288

Stensjordet Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Stensjordet Borettslag

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:

6. juni 2024 kl. 18:00, Styrerrommet Smestaddammen borettslag Hoffsvveien 62 B underetasjen.

### 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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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. Forslag til ny parkeringsplass i Stensjordet brl.
7. Husordensregler
8. Styrehonorar
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Stensjordet Borettslag**

Sak 1

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Steinar Heid 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 OBOS v/ Tea Linge foreslått, protokollvitner ble foreslått valgt i 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5288 Årsrapport 2023.pdf

---

Sak 6

## Forslag til ny parkeringsplass i Stensjordet brl.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har for få parkeringsplasser og trenger økt kapasitet til lading av elbiler. Pr i dag kan vi ikke tilby alle beboere egen parkeringsplass. Vi er et seniorborettslag, og i tillegg til behov for flere gjesteparkeringsplasser er det også behov for parkeringsplasser til hjemmetjenester Dette har vært en utfordring i mange år. Styret har vurdert flere alternativer, men vil nå fremme forslag om at en del av plenen mellom nr 57 og nr 61 asfalteres. Ved å endre parkeringsmønsteret antar vi at dette vil gi oss flere nye parkeringsplasser. Antallet plasser vil avhenge litt av grunnforhold og kabler i området.

Det er ingen utfordringer relatert til kommunen. Vi kan fritt asfaltere plenen siden det ikke er større inngrep i naturen, men vi må holde oss 1m fra nabogrensen

Dagens tilkoblingsbokser for motorvarmere fjernes, men dette behovet dekkes av ubenyttet kapasitet på østenden av dagens parkeringsplass.

På den nye delen monteres 5-6 elbil ladere slik det er gjort på den øvre p-plassen. Elaway tilbyr sammen løsning og ca samme pris som på det første anlegget.

Kostnader til fjerning av plen, avretting og asfaltering har vi ikke priser på, men dette bør vi kunne dekke inn med oppsparte midler slik at vi ikke ser behov for opptak av lån til dette prosjektet.

#### **Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å etablere ny parkeringsplass mellom Hoffsvæien 57 og 61.

#### **Vedlegg**

2. Parkering.pdf

---

Sak 7

## **Husordensregler**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I samarbeid med OBOS har styret justert Husordensreglene både med oppdateringer og med presiseringer som gjør det lettere å tolke reglene. Noen justeringer er foreslått med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere. Dokumentstrukturen er også noe annerledes.

Vi anbefaler at alle sammenligner det nye forslaget med dagens husordensregler som finnes på Vibbo nesten helt nederst på forsiden.

Det finnes småjusteringer i hele dokumentet, men vi gjør deg oppmerksom på følgende paragrafer:

§§ 2 Ro, 4 Kjøring på gangveier og parkering, 5 Avfallshåndtering, 7 Avtrekk og vifter, 10 Brannforebyggende sikkerhet, 11 Bruk av grill - omtales særskilt, 14 Brudd på husordensreglene: Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv i første omgang.

Justeringer av husordensregler må vedtas på generalforsamlingen for å være gyldige. Det er fint dersom alle har lest gjennom den nye og den gamle versjonen før årets generalforsamling.

#### **Forslag til vedtak**

Husordensregler vedtas i henhold til saksfremstilling.

#### **Vedlegg**

3. Husordensregler for Stensjordet borettslag.pdf

---

Sak 8

## Styrehonorar

Forslag fremmet av:

Elizabeth Wold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A) Hele styrets samlede honorar foreslås hevet med 25 %

B) Fordelings koden innen styret foreslås som følgende:

- Styreleder får 40% av samlet honorar

- Styremedlemmene får 60% av samlet honorar (20% til hvert styremedlem).

### Styrets innstilling

Dette honoraret ble sist justert i 2019. Forslaget innebærer at styrehonoraret nå heves med kr 23 000 fra kr 92 000 til kr 115 000 pr år.

### Forslag til vedtak

A) Hele styrets samlede honorar foreslås hevet med 25 % B) Fordelings koden innen styret foreslås som følgende: - Styreleder får 40% av samlet honorar - Styremedlemmene får 60% av samlet honorar (20% til hvert styremedlem).

---

Sak 9

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Heid

**Valg av 1 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Bodil Fagerheim
- Gro Elisabeth Holmedahl

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- David Rooke

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tore Berthelsen

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Leif Lahn
- Sissel F Aaraas
- Tore Berthelsen

**Vedlegg**

1. 2024 -Valgkomiteen Innstilling Stensjordet Borettslag.pdf

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Steinar Heid	Fanahammeren 24 M
Styremedlem	Bodil Fagerheim	Hoffsveien 59 E
Styremedlem	Gro Elisabeth Holmedahl	Hoffsveien 58 A
Styremedlem	David Rooke	Hoffsvn 57 J
Varamedlem	Sissel F Aaraas	Hoffsveien 63 G
Varamedlem	Brita Børve	Hoffsvn 63 J
Varamedlem	Leif Christian Lahn	Hoffsveien 61 J

### Valgkomiteen

Styrets varamedlemmer utgjør valgkomiteen.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [stensjordet@styrerrommet.no](mailto:stensjordet@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Stensjordet Borettslag

Borettslaget består av 46 andelsleiligheter.

Stensjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950877782, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

32      828      844

Borettslaget 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.

Stensjordet Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Borettslaget framstår som veldrevet og godt vedlikeholdt. Økonomien er tilfredsstillende, og husleien er forholdsvis lav. Styret har i perioden avholdt åtte styremøter. I tillegg til de faste møtene har det vært tett kontakt og godt samarbeid i styret.

Hovedutfordringene i perioden har vært støy og sviktende leveranser fra vår leverandør av driftstjenester.

Byggearbeidene i Hoffveien Hage har generert mye støy og en del trafikale utfordringer for oss. Det har vært en del kontakt mellom styret og byggeledelsen som har gitt oss akseptable løsninger. Vi ser fram til at prosjektet nå blir ferdigstilt og innflyttet. Det kan fremdeles bli noe støy i forbindelse med planering av uteområdene før vi går inn i en normaliseringsfase.

Boligene våre er 40 år gamle og betongen i etasjeskillene demper ikke lyder slik man forventer i nyere bygg. Dette fører til at man må være ekstra bevisst på støyeksponering av naboer. Vi har hatt flere klager på støy fra naboer. Dette er en av grunnene til at styret sammen med OBOS har utarbeidet forslag til reviderte husordensreglene.

Både byggearbeidene og vegprosjektene i området har ført til økt trafikk gjennom vårt borettslag. Bommen ved den nedre parkeringsplassen har i perioder stått åpen. Styret har gjentatte ganger henvendt seg til vår leverandør av driftstjenester for å få tilbud på en ny bom som lukker seg av seg selv og pris på eventuell utskifting. Styret har ikke mottatt tilbud på dette annet enn at dette kan bli kostbart. Vi mottok noen klager på bommen da den ble montert, men nå ser det ut for at vi har funnet praktiske løsninger for å leve med den. Vi mottar nå også mange positive kommentarer til bommen slik at vi nå ikke ønsker å prioritere midler til utskifting.

Styret har montert et informasjonsskilt/-kart ved innkjøringen til borettslaget som viser at området vårt er stengt for gjennomkjøring med bom, og hvordan man kan finne enkleste veg til boenhetene hos oss.

Vi har få parkeringsplasser i borettslaget, og styret har jobbet med flere alternativer for å bedre denne situasjonen. Gjesteparkeringsplassene på den øvre parkeringsplassen har vi nå skiltet som beboerlading, noe som har begrenset tjuvparkeringen noe. Styret foreslår bygging av flere parkeringsplasser med lademuligheter for elbiler ved å ofre litt av plenen mellom nr 57 og nr 61 – se eget forslag.

Vann er et stikkord for årets vedlikeholdsaktiviteter. Takrenner er renset og nedløp og drenering er utbedret flere steder. Videre er lekkasje i bodtak reparert og snuplassen ved nr 58 bygget opp slik at vannet renner vekk. Noen vinduer er reparert og byttet ut.

Stell av uteområdene har vært krevende i denne perioden. Vi har etterslep på en del malearbeider og særlig snømåking og strøing har ikke fungert tilfredsstillende. Ca 30% av gressplene har ikke blitt slått i år av miljøhensyn da vi ønsker ha insektvennlig blomstereng. Det vedlikeholdet vi har fått utført har krevd mye oppfølging og purring på leverandøren.

Styret ba OBOS om å vurdere tilstanden på takene i borettslaget ved hjelp av drone. Tilbakemeldingen var at de ikke anbefalte tiltak. Heller ikke maling som styret vurderte som et alternativ på forrige årsmøte, ble anbefalt.

Det er anskaffet en ny kasse for veigrus utenfor nr 54, slik at det blir enklere å strø der til neste vinter.

På bakgrunn av innspill fra beboere har styret vurdert anskaffelse av handicapheis til øverste etasje i nr 61 og nr 63 samt installering av varmpumpe. Behov for trappeheis er pr nå ikke til stede. Dersom en beboer får behov for slik tilrettelegging, vil styret samarbeide med NAV for å finne en god løsning. Bygging av slike heiser nå vil føre til økte kostnader, vedlikeholdsutfordringer og at anlegget trolig vil være utdatert når behovet for slike hjelpemidler oppstår. Angående installering av varmpumper anbefaler styret at dette

ikke tillates i vårt borettslag. Dette er også i tråd med de anbefalingene vi har mottatt fra diverse fagmiljø inkludert OBOS.

Styret har oppdatert avtalen med Elaway angående strømleveranser til elbil laderne. Nå er det borettslaget som leverer strøm til anlegget og så får vi denne tilbakebetalt fra Elaway. Dette innebærer rimeligere strøm til ladeanlegget som nå omfattes av strømstøtteordningen.

Den største avtaleaktiviteten har vært å si opp avtalen med 1HH som har levert driftstjenester til oss i mange år. Ny avtale er inngått med COOR som er et stort selskap innen byggdrift. De leverer i dag tjenester til vårt naboborettslag Nedre Smestaddammen og skal også levere tjenester til Hoffsvæien Hage. Vi har stor tro på å knytte oss til en leverandør som alt har flere oppdrag i området, er stor, seriøs og ikke blir mer kostbar enn 1HH.

Bomiljøet i Stensjordet er stabilt og godt. Det er lite utskifting av beboere. Styret har også i år arrangert vårdugnad og seinsommergrillfest med god deltakelse.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tomme leieforhold knyttet til parkering.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet tv-anlegg/bredbånd og snørydding.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

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

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stensjordet Borettslag.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i STENSJORDET BORETTSLAG

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til STENSJORDET BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

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



## 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QSEZB-HZHQO-TUCDQ-KE4KE-ANNHD-FBDFE

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>836 015</b>	<b>908 254</b>	<b>836 015</b>	<b>853 836</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	17 820	-72 238	89 000	25 028
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>17 820</b>	<b>-72 238</b>	<b>89 000</b>	<b>25 028</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>853 835</b>	<b>836 015</b>	<b>925 015</b>	<b>878 864</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	884 199	944 686
Kortsiktig gjeld	-30 364	-108 671
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>853 835</b>	<b>836 015</b>

**STENSJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 877 782, KUNDENR. 5288**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 943 400	1 924 424	1 961 000	2 055 000
Andre inntekter	3	1 052	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 944 452</b>	<b>1 924 424</b>	<b>1 961 000</b>	<b>2 055 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 972	-12 973	-13 000	-12 972
Styrehonorar	5	-92 000	-92 000	-92 000	-92 000
Revisjonshonorar	6	-10 614	-11 643	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 370	-98 420	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-13 523	-529	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-400 549	-604 548	-400 000	-460 000
Forsikringer		-222 030	-201 574	-222 000	-244 000
Festeavgift		-184 642	-184 642	-185 000	-185 000
Kommunale avgifter	9	-369 874	-318 668	-361 000	-413 000
Energi/fyring		-5 620	-6 292	-12 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 839	-267 637	-281 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-215 633	-202 039	-185 000	-167 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 939 665</b>	<b>-2 000 964</b>	<b>-1 872 000</b>	<b>-2 029 972</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 787</b>	<b>-76 540</b>	<b>89 000</b>	<b>25 028</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 033	4 302	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>13 033</b>	<b>4 302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>17 820</b>	<b>-72 238</b>	<b>89 000</b>	<b>25 028</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		17 820	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-72 238		



**STENSJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 877 782, KUNDENR. 5288**

<b>BALANSE</b>			
	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	18 558 200	18 558 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 558 200</b>	<b>18 558 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		179	3 814
Forskuddsbetalte kostnader		86 728	80 036
Driftskonto OBOS-banken		391 506	465 730
Sparekonto OBOS-banken		405 787	395 106
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>884 199</b>	<b>944 686</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 442 399</b>	<b>19 502 886</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 46 * 100		4 600	4 600
Opptjent egenkapital		12 562 436	12 544 615
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>12 567 036</b>	<b>12 549 215</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	13	6 065 000	6 065 000
Annen langsiktig gjeld	14	780 000	780 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 845 000</b>	<b>6 845 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 774	20 240
Leverandørgjeld		9 590	82 762
Skyldige offentlige avgifter		0	701
Annen kortsiktig gjeld		0	4 968
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>30 364</b>	<b>108 671</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 442 399</b>	<b>19 502 886</b>
Pantstillelse	15	6 065 000	6 065 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2024

Styret i Stensjordet Borettslag

Steinar Heid/s/

David Rooke/s/

Bodil Fagerheim/s/

Gro Elisabeth Holmedahl/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 878 624
Parkering	46 800
Garasje	36 000
Eiendomsskatt	17 976
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 979 400</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-36 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 943 400</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

EL-bil, Elaway AS	1 052
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 052</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 972
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 972</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 92 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 614.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-11 226
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 297
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 523</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 505
Drift/vedlikehold elektro	-9 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-259 946
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-58 519
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-27 289
Kostnader dugnader	-1 290
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-400 549</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 394
Vann- og avløpsavgift	-202 920
Feieavgift	-4 463
Renovasjonsavgift	-145 098
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-369 874</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 931
Driftsmateriell	-500
Snørydding	-183 262
Andre fremmede tjenester	-866
Trykksaker	-1 897
Andre kontorkostnader	-531
Porto	-980
Bank- og kortgebyr	-3 156
Velferdskostnader	-2 510
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-215 633</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 115
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 681
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	237
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 033</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Saldo 1.1	18 558 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 558 200</b>

Gnr.32/bnr.828 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1/1 1985.

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

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-6 845 000
Nedbetalt 2004	780 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-6 065 000</b>

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-780 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-780 000</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 065 000
<b>TOTALT</b>	<b>6 065 000</b>

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

Bygninger	18 558 200
<b>TOTALT</b>	<b>18 558 200</b>

Skissen viser den foreslåtte parkeringsplassen.



## Husordensregler for Stensjordet borettslag

Vedtatt på generalforsamling den .....

### § 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til sjenanse, skade eller ulempe for andre eiere eller beboere. Musikk, radio og TV skal ikke stå for høyt på. Dersom naboene kan høre lyd fra disse og er forstyrret av det, anses det som for høyt. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og ikke etter kl. 20.00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

### § 3. Orden i fellesområdene

Svalganger og trapper er rømningsveier skal holdes åpne i henhold til brannvesenets krav.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

### § 4 Kjøring på gangveier og parkering

På gangveiene i borettslaget er det kun tillatt å kjøre for syketransport, flytting og transport av tunge gjenstander.

Parkering skal skje kun på anviste plasser. Borettslaget har gjesteparkeringsplasser som kan disponeres av korttidsbesøkende til beboere i borettslaget, normalt for maksimalt to døgn.

Andelseier skal påse at deres besøkende overholder denne fristen. Kjøretøyet som står på gjesteplasser skal vise en parkeringstillatelse utstedt av borettslaget. Fastboende skal ikke bruke gjesteplasser til parkering av egen bil unntatt el-biler mens de lader. Når ladingen er fullført må bilene flyttes så snart som mulig.

### § 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i lilla, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Papirbeholderne må ikke overfylles. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall eller hageavfall i sekker utenfor søppelcontainerne eller andre steder i fellesarealet. Utenom dugnadstider er den enkelte ansvarlig for å fjerne eget hageavfall.

#### **§ 6. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal alltid utføres av autoriserte firmaer.

#### **§ 7 Avtrekk og vifter**

Det må ikke foretas endringer i leilighetenes avtrekksløsning og viften på loftet skal alltid være påslått og ventilene i veggene bør alltid være åpne. Der det er montert egen vifte på kjøkken eller bad må viften på loftet reguleres med minst like stor styrke som viften i leiligheten for å forsikre tilstrekkelig utlufting.

#### **§ 8 Fellesarealer, beplantning**

Utenfor bygningskroppen er alt fellesareal. Beboere i første etasje har eksklusiv rett til å benytte markterrassen foran stuen. Der terrenget ligger til rette for det, kan det etter søknad til styret anlegges plattning inntil 2,7 m fra husveggen. Borettslaget foretar nødvendig beskjæring av vekster på fellesarealene. Andelseier kan plante blomster og mindre busker nær sitt inngangsparti og utenfor sin terrasse, og er da ansvarlig for stell og skjøtsel og for av vekstene ikke er til ulempe for nabo. Styret kan pålegge andelseier å beskjære slike busker eller foreta dette for andelseiers regning. Svalganger og trapper er rømningsveier skal holdes åpne i henhold til brannvesenets krav. Klatreplanter skal plantes slik at de klatrer på eget espalje, og skal ikke bre seg ut over eiers leilighet.

#### **§ 9 Fasadeendringer**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret, Eksempler (ikke utfyllende) på dette kan være: utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger osv.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

#### **§ 10 Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne brannslukningsapparat og røykvarslere minst en gang pr. år.



### **§ 11 Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Grilling må skje med utvist hensyn til naboer. Det betyr å forhindre mest mulig at grillukt og røyk siver til andre beboeres leiligheter.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og til eventuelle tilbakemeldinger.

### **§ 12 Røyking**

Røyking må skje med utvist hensyn til naboer. Det betyr å forhindre mest mulig at røyken siver til andre beboeres leiligheter.

Ved røyking må det tas særskilt hensyn til naboene og til eventuelle tilbakemeldinger.

### **§ 13 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller er det styret som tar stilling til om klage er berettiget.

### **§14 Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv i første omgang. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Vedkommende kan da motta et varsel fra styret. Dokumentert mislighold over lengere tid kan føre til at styret i ytterste konsekvens søker namsmyndighetene med en begjæring om tvangssalg av boligen.

### **§ 15 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som kommer frem av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## Stensjordet Borettslag

### Årsmøtet i 2024

#### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

I år er styreleder, tre styremedlemmer og et varamedlem på valg. For at ikke alle styremedlemmene er på valg samtidig, foreslår vi at et styremedlem velges for 1 år i 2024 og deretter for 2 år ved neste valg.

#### Som styreleder for 1 år foreslås:

Steinar Heid	(2024-2025)	Hoffsveien 61 E
--------------	-------------	-----------------

#### Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Gro Elisabeth Holmedahl	(2024-2026)	Hoffsveien 58 A
-------------------------	-------------	-----------------

Bodil Fagerheim	(2024-2026)	Hoffsveien 59 E
-----------------	-------------	-----------------

#### Som styremedlem for 1 år foreslås:

David Rooke	(2024-2025)	Hoffsveien 57 J
-------------	-------------	-----------------

#### Som varamedlem for 2 år foreslås:

Tore Berthelsen	(2024-2026)	Hoffsveien 58 D
-----------------	-------------	-----------------

*Varamedlemmer som ikke er på valg*

Leif Lahn	(2023-2025)	Hoffsveien 61 J
-----------	-------------	-----------------

Sissel Aaraas	(2023-2025)	Hoffsveien 63 G
---------------	-------------	-----------------

*Varamedlem som ikke stiller til gjenvalg*

Brita Børve	(2020-2024)	Hoffsveien-63 J
-------------	-------------	-----------------

#### Valgkomiteen for Stensjordet Borettslag ved styrevalget i 2025:

Sissel F Aaraas	Hoffsveien 63 G
-----------------	-----------------

Leif Lahn	Hoffsveien 61 J
-----------	-----------------

Tore Berthelsen	Hoffsveien 58 D
-----------------	-----------------

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24

Selskapsnummer: 5288 Selskapsnavn: Stensjordet Borettslag

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Husordensregler for Stensjordet borettslag

Vedtatt på generalforsamling den 06.06.2024

## § 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

## § 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til sjenanse, skade eller ulempe for andre eiere eller beboere. Musikk, radio og TV skal ikke stå for høyt på. Dersom naboene kan høre lyd fra disse og er forstyrret av det, anses det som for høyt. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og ikke etter kl. 20.00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

## § 3. Orden i fellesområdene

Svalganger og trapper er rømningsveier skal holdes åpne i henhold til brannvesenets krav. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

## § 4 Kjøring på gangveier og parkering

På gangveiene i borettslaget er det kun tillatt å kjøre for syke-transport, flytting og transport av tunge gjenstander.

Parkering skal skje kun på anviste plasser. Borettslaget har gjesteparkeringsplasser som kan disponeres av korttidsbesøkende til beboere i borettslaget, normalt for maksimalt to døgn. Andelseier skal påse at deres besøkende overholder denne fristen. Kjøretøyet som står på gjesteplasser, skal vise en parkeringstillatelse utstedt av borettslaget. Fastboende skal ikke bruke gjesteplasser til parkering av egen bil unntatt el-biler mens de lader. Når ladingen er fullført må bilene flyttes så snart som mulig.

### **§ 5. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i lilla, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Papirbeholderne må ikke overfylles. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall eller hageavfall i sekker utenfor søppelcontainerne eller andre steder i fellesarealet. Utenom dugnadstider er den enkelte ansvarlig for å fjerne eget hageavfall.

### **§ 6. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal alltid utføres av autoriserte firmaer.

### **§ 7 Avtrekk og vifter**

Det må ikke foretas endringer i leilighetenes avtrekksløsning og viften på loftet skal alltid være påslått og ventilene i veggene bør alltid være åpne. Der det er montert egen vifte på kjøkken eller bad må viften på loftet reguleres med minst like stor styrke som viften i leiligheten for å forsikre tilstrekkelig utlufting.

### **§ 8 Fellesarealer, beplantning**

Utenfor bygningskroppen er alt fellesareal. Beboere i første etasje har eksklusiv rett til å benytte markterrassen foran stuen. Der terrenget ligger til rette for det, kan det etter søknad til styret anlegges plattning inntil 2,7 m fra husveggen. Borettslaget foretar nødvendig beskjæring av vekster på fellesarealene. Andelseier kan plante blomster og mindre busker nær sitt inngangsparti og utenfor sin terrasse, og er da ansvarlig for stell og skjøtsel og for av vekstene ikke er til ulempe for nabo. Styret kan pålegge andelseier å beskjære slike busker eller foreta dette for andelseiers regning. Svalganger og trapper er rømningsveier skal holdes åpne i henhold til brannvesenets krav. Klatreplanter skal plantes slik at de klatrer på eget espalje, og skal ikke bre seg ut over eiers leilighet.

### **§ 9 Fasadeendringer**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Eksempler (ikke utfyllende) på dette kan være: utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger osv.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

### **§ 10 Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er

ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne brannslukningsapparat og røykvarslere minst en gang pr. år.

#### **§ 11 Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Grilling må skje med utvist hensyn til naboer. Det betyr å forhindre mest mulig at grillukt og røyk siver til andre beboeres leiligheter.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og til eventuelle tilbakemeldinger.

#### **§ 12 Røyking**

Røyking må skje med utvist hensyn til naboer. Det betyr å forhindre mest mulig at røyken siver til andre beboeres leiligheter.

Ved røyking må det tas særskilt hensyn til naboene og til eventuelle tilbakemeldinger.

#### **§ 13 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller er det styret som tar stilling til om klage er berettiget.

#### **§14 Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv i første omgang. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Vedkommende kan da motta et varsel fra styret. Dokumentert mislighold over lengere tid kan føre til at styret i ytterste konsekvens søker namsmyndighetene med en begjæring om tvangssalg av boligen.

#### **§ 15 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som kommer frem av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

**Vedtekter  
for  
Stensjordet Borettslag Org. nr. 950877782**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 6. april 2006.**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Stensjordet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig (boret) i et trykt miljø, og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Boligen er klausulert for personer over 50 år.

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir 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) Dette kan likevel bare skje til personer som er over 50 år. Dette vilkår gjelder ikke for samboere som har utgjort en del av andelseiers husstand de siste to år ved andelseiers død.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) 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.
- (5) Neker 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.
- (6) 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.
- (7) 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 karnar.

- (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 rens 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 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.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal 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 forretningsførere 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 tjuе 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 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.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Stensjordet Borettslag

Organisasjonsnummer: 950877782

Møtet ble avholdt 6. juni kl. 18:00, Styrerrommet Smestaddammen borettslag Hoffsvæien 62 B underetasjen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Steinar Heid 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 OBOS v/ Tea Linge foreslått valgt, som protokollvitne ble Per Olav Johannsen foreslått 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Forslag til ny parkeringsplass i Stensjordet brl.

Borettslaget har for få parkeringsplasser og trenger økt kapasitet til lading av elbiler. Pr i dag kan vi ikke tilby alle beboere egen parkeringsplass. Vi er et seniorborettslag, og i tillegg til behov for flere gjesteparkingsplasser er det også behov for parkeringsplasser til hjemmetjenester Dette har vært en utfordring i mange år. Styret har vurdert flere alternativer, men vil nå fremme forslag om at en del av plenen mellom nr 57 og nr 61 asfalteres. Ved å endre parkeringsmønsteret antar vi at dette vil gi oss flere nye parkeringsplasser. Antallet plasser vil avhenge litt av grunnforhold og kabler i området.

Det er ingen utfordringer relatert til kommunen. Vi kan fritt asfaltere plenen siden det ikke er større inngrep i naturen, men vi må holde oss 1m fra nabogrensen

Dagens tilkoblingsbokser for motorvarmere fjernes, men dette behovet dekkes av ubenyttet kapasitet på østenden av dagens parkeringsplass.

På den nye delen monteres 5-6 elbil ladere slik det er gjort på den øvre p-plassen. Elaway tilbyr sammen løsning og ca samme pris som på det første anlegget.

Kostnader til fjerning av plen, avretting og asfaltering har vi ikke priser på, men dette bør vi kunne dekke inn med oppsparte midler slik at vi ikke ser behov for opptak av lån til dette prosjektet.

### Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å etablere ny parkeringsplass mellom Hoffsvæien 57 og 61.

✓ Vedtatt.

## 7. Husordensregler

I samarbeid med OBOS har styret justert Husordensreglene både med oppdateringer og med presiseringer som gjør det lettere å tolke reglene. Noen justeringer er foreslått med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere. Dokumentstrukturen er også noe annerledes.

Vi anbefaler at alle sammenligner det nye forslaget med dagens husordensregler som finnes på Vibbo nesten helt nederst på forsiden.

Det finnes småjusteringer i hele dokumentet, men vi gjør deg oppmerksom på følgende paragrafer:

§§ 2 Ro, 4 Kjøring på gangveier og parkering, 5 Avfallshåndtering, 7 Avtrekk og vifter, 10 Brannforebyggende sikkerhet, 11 Bruk av grill - omtales særskilt, 14 Brudd på husordensreglene: Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv i første omgang.

Justeringer av husordensregler må vedtas på generalforsamlingen for å være gyldige. Det er fint dersom alle har lest gjennom den nye og den gamle versjonen før årets generalforsamling.

**Forslag til vedtak:**

Husordensregler vedtas i henhold til saksfremstilling.

✓ Vedtatt.

## 8. Styrehonorar

Fremmet av: Elizabeth Wold

A) Hele styrets samlede honorar foreslås hevet med 25 %

B) Fordelings koden innen styret foreslås som følgende:

- Styreleder får 40% av samlet honorar

- Styremedlemmene får 60% av samlet honorar (20% til hvert styremedlem).

### Styrets innstilling

Dette honoraret ble sist justert i 2019. Forslaget innebærer at styrehonoraret nå heves med kr 23 000 fra kr 92 000 til kr 115 000 pr år.

**Forslag til vedtak:**

A) Hele styrets samlede honorar foreslås hevet med 25 % B) Fordelings koden innen styret foreslås som følgende: - Styreleder får 40% av samlet honorar - Styremedlemmene får 60% av samlet honorar (20% til hvert styremedlem).

✓ Vedtatt.

## 9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000

✓ Vedtatt.

## 10. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Steinar Heid

Følgende stilte til valg:

Steinar Heid

### Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Bodil Fagerheim

Gro Elisabeth Holmedahl

Følgende stilte til valg:

Bodil Fagerheim

Gro Elisabeth Holmedahl

**Styremedlem 1 år (1 år)**

Følgende ble valgt:

David Rooke

Følgende stilte til valg:

David Rooke

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Tore Berthelsen

Følgende stilte til valg:

Tore Berthelsen

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tore Berthelsen

Leif Lahn

Sissel F Aaraas

Følgende stilte til valg:

Tore Berthelsen

Leif Lahn

Sissel F Aaraas

Møtet ble hevet 18.30

Protokollen signeres av:

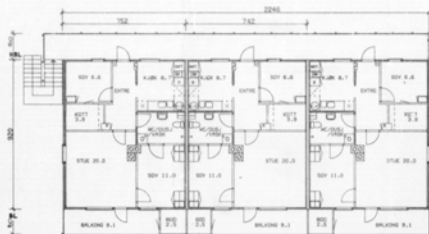
Møteleder: Steinar Heid /s/

Protokollfører: Tea Linge/s/

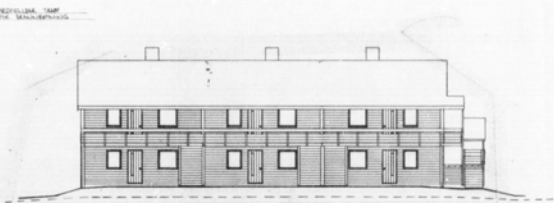
Protokollvitne: Per Olav Johannsen/s/

Styret har nå følgende medlemmer:

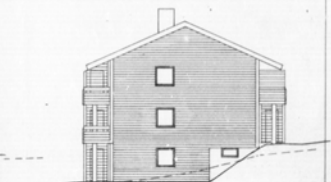
Navn	Adresse	Valgt for
Leder Steinar Heid	Fanahammeren 24 M	2024 - 2025
Styremedlem Bodil Fagerheim	Hoffsveien 59 E	2024 - 2026
Styremedlem Gro Elisabeth Holmedahl	Hoffsveien 58 A	2024 - 2026
Styremedlem David Rooke	Hoffsveien 57 J	2024 - 2025
Varamedlem Tore Berthelsen	Hoffsveien 58 D	2024 - 2026
Varamedlem Sissel F Aaraas	Hoffsveien 63 G	2023 - 2025
Varamedlem Leif Christian Lahn	Hoffsveien 61 J	2023 - 2025



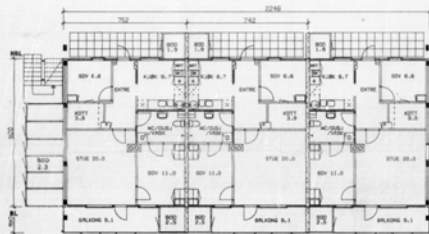
PLAN 2-ETG



FASADE NORDVEST



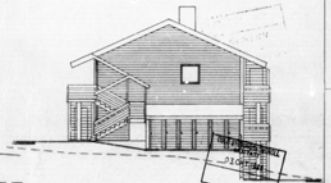
FASADE NORDØST



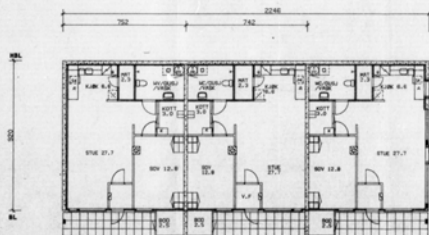
PLAN 1-ETG



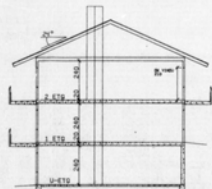
FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST



PLAN 0-ETG



SNITT

— FÆRRE FØD TÆRKEN  
 - - - - - KÆRRE FØD TÆRKEN

**3**

**SELVAAG-BYGG**

PROJEKT SMESTAD

REY. 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

TEKNIK SMESTAD 22/100 OSLO

PLANER

SNITT OG FASADER

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

BYGGERI SMESTAD 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

TEGNINGENE ER  
 NEDFOTOGRAFERT - 21 X



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på  
help.no/minside,  
telefon 22 99 99 99  
eller epost post@help.no

  
Retts skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Retten skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hoffsveien 61A  
0377 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Henrik Ernesto Øygarden

**Telefon:** 480 95 859  
**E-post:** henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre