



aktiv.

Kristoffer Robins vei 54, 0978 OSLO

**Lys og innbydende 4-roms.
Innglasset balkong. Parkering.
Varmt vann, fyring, kabel-tv/
internett inkludert.**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 256 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 4 215 221,-
Felleskostn.: Kr 5 667,-
Selger: Nexhdet Osmanaj

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 86/103 kvm
Tomtstr.: 53921 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 40
Andelsnr.: 216
Oppdragsnr.: 1104240075

Lys 4 roms leilighet med god planløsning og 8 kvm innglasset balkong.

Velkommen til Kristoffers Robins Vei 54. En lys og innbydende 4-roms andelsleilighet med god planløsning. Leiligheten er attraktiv og populær beliggende på Stovner. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk. Det er flotte grøntområder like utenfor døren, som er godt ivaretatt av sameiets beboere. Kort gangavstand til rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i marka sommer som vinter. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og T-bane i nærheten.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av entré, kjøkken, stue, bad, 3 soverom og innglasset balkong. Leilighetens overflater er pusset opp i 2022. I kjeller er det to disponible boder i kjeller og man disponerer en parkeringsplass m/lademulighet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	60
Energiattest	65
Nabolagsprofil	72
Årsmøte 2024	75
Megleropplysninger	105
Reguleringskart	108
Husordensregler	110
Vedtekter	115
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 103 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² To eksterne boder i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 86 m² Bad, entré, tre soverom, stue og kjøkken.

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

53921 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er på 53921 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 100-40. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/ plasser, gressplen,

beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

Beliggenhet

Velkommen til Kristoffer Robins vei 54! Ditt nye hjem har en attraktiv og populær beliggenhet på Stovner. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk. Det er flotte grøntområder like utenfor døren, som er godt ivaretatt av sameiets beboere. Kort gangavstand til rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i marka sommer som vinter. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og T-bane i nærheten. Kort vei til Stovner senter med mangeartede forretninger, servicetilbud, restauranter, kafeer, post i butikk, apotek, bibliotek, idrettsanlegg m.m. Det er ca. 12 km til Oslo sentrum, og det tar rundt 10-15 minutter med bil.

Nærmiljøet

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Haugenstua og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall, samt golfbane med treningsgreen, golfkro, proshop og klubblokaler. Det er også kort vei til flere tur- og løypealternativer innover i Østmarka. I Østmarka er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Andre rekreasjonsmuligheter som ligger en kort sykkeltur unna er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken - en populær alpinbakke. Det er gode akemuligheter ved siden av bakken, som tilbyr varmestue og utlån av utstyr. Verdensparken ligger også på Furuset. Her er det benker, griller, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan du blant annet gjøre på Kiwi, Meny, Coop extra eller på Coop Obs. Senteret har gjennomgått en stor utvidelse på hele 4500 kvm og har fått mange nye butikker og spisesteder. Senteret har et rikt utvalg som dagligvarehandel, cafeer, spisesteder, klesforretninger, vinmonopol, bibliotek, post i butikk m.m. På fremsiden av senteret er det etablert Linjeparken som gir området et nytt løft både utseendemessing og som et ekstra tilbud med grøntareal. Med bil er det kun 5-10 minutter til Lørenskog, hvor du blant annet finner Lørenskog hus og Metro Senter med over 100 butikker og spisesteder og kino. Triaden og Strømmen Storsenter er andre alternativer til shopping.

Skole & Barnehager

Boligen ligger i kort gåavstand til en rekke barnehager og skoler i nærområdet. Du finner Fossum barnehage kun 10 minutters gange fra boligen, samt Haugenstua Skoles barnehage 13 minutter unna. Du finner også et bredt utvalg av videregående skoler i Oslo området, men de to nærmeste boligen er Stovner videregående skole, som ligger ca. 15 min gange fra boligen.

Kollektivt:

Kollektivtilbudet er meget godt med hyppige avganger både med buss og tog. 550 meter fra boligen finner du Haugenstua stasjon, Ca. 4 min kjøretid fra boligen. Det tar ca. 14 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon, Ca. 15 minutter til Lillestrøm og Ca. 26 min med tog til Lysaker stasjon. Stoppestedet Smedstua på Østre Aker vei ca. 3 min med gange fra boligen, betjener flere linjer fra både Ruter, TimeExpressen og Flybuss Expressen. Buss nr 65 går til Stovner senter.

For ytterligere informasjon om nærområdet, se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Utvendige bygningsdeler:

Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:

Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling.

Bygningssakkyndig

Theodor Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

Grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.

Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:

Felles varmtvann.

Etasjeskiller i betong.

Trapper i betong.

Dørcalling.

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

TG 2 er gitt på:

Ytterdører: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Innvendige dører: Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Ledningsnett for sanitær: Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør. Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i kasse i bad. På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Vannbåren varme: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles anlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på regulatorene, radiatorene og ledningsnett tilknyttet disse. Eldre regulatorer kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Ventilasjon: Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne typen ventilasjonssystem. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon da ventil er malt over som medfører at denne ikke kan åpnes, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Kullfilterventilator er ikke tilstrekkelig forsert avtrekk.

Kjøkkeninnredning:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse/balkong:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk:

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og ovennevnte punkter. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. Det er observert hull i vegger i våtsone som følge av tidligere dusjdører, disse er tettet med masse, men da det er registrert tørkesprekker i massen anbefales det å skifte ut massen med tilegnet masse for å minimere risiko for fuktpåkjenninger i konstruksjonen.

Sanitær: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Fast inventar: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Beskrivelse: Parkering har ladeboks for elbil.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Fasaden ble byttet av borettslaget vet ikke hvilket firma som står bak det. Arbeid utført av: Vet ikke firmanavn, det var full renovering av fasade for alle.

Innhold

3 etasje: Bad, entré, tre soverom, stue og kjøkken.

Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller.

Standard

Entré

Innbydende entrè med stort garderobeskap. Fliser på gulv.

Bad

Flislagt bad. Dusjhjørne. Servant med innredning. Det er mulig å få refundert inntil kr. 10.000,- for bytte av sluk på bad, forutsatt at det er gjort av fagfolk med kvittering og at det ikke er gjort tidligere.

Stue

Stuen er åpen og lys med fine solforhold. Her kan du ha både salong og et spisebord stort nok til å romme hele familien. Det er store vindusflater og dør ut mot balkongen.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og godt med både skap-og benkeplass. Heltre benkeplate og fliser over benk. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap vil følge leiligheten. Du har en koselig spiseplass for de daglige måltider ved vinduet.

3 soverom

Alle soverommene er av god størrelse. Hovedsoverommet har hel vegg med skyvedørgarderobe. Soverom 2 med plassbygde skap. Soverom 3 er det minste rommet, men også av god størrelse.

Balkongen

8 kvm balkong som gir deg et ekstra rom for bruk store deler av året. Lag din egen oase av innredning og blomster. Her kan du nyte både solrike dager og lune kvelder i fred og ro. Du har en vakker og fredelig utsikt over borettslagets fine fellesområder.

Veldrevet og godt vedlikeholdt borettslag.

2018: Etterisolert og kledd fasader.

Tekket om tak.

2014 og 2016: Byttet samtlige vinduer med unntak av stuevindu og balkongdør.

Smedstua borettslag har:

Avtale med Get om levering av bredbånd.

Varmt vann og fyring inkl. i felleskostnadene.

2 romslige boder i kjeller.

Fellesrom i kjeller.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Lamellgardiner og taklampe i stue medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

2022: Gjennomgående pusset opp overflater med unntak av bad.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv bredbåndsavtale for andelseierne og er tilknyttet GET.

Parkering

Ja, 1 oppstillingsplass (både med og uten motorvarmer). Ved utflytting må motorvarmer/EI-Bil lader sies opp ved å kontakte styret. Hvis beboer har garasje plass, så har ikke andelen en uteplass. Kjøper en beboer garasje plass, så mister beboer uteplassen sin. Ladeboks for elbil er montert på plassen.

Gjesteparkeringsplassene er kun tillatt benyttet av gjester til borettslaget og maksimum 3 dager på rad uavhengig om kjøretøyet er brukt eller flyttet i mellomtiden. For gjester som har behov for å stå parkert lenger enn makstiden, må disse selv på forhånd sørge for å innhente dispensasjon fra trafikk-komiteen. Hensettelse av uregistrerte kjøretøy på gjesteparkeringen er forbudt.

Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. Kun absolutt nødvendig kjøring pga. (transport av tunge gjenstander, handicappede, spedbarn i den kalde årstid ol.) er tillatt. Bilen kan bli ilagt kontrollavgift etter 15 minutter.

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Polisenummer

19901178

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Borettslaget er medeier i Tokerud Varmesentral som står for levering av varmtvann og radiatorvarme.

Info strømforbruk

Selger har ikke oppgitt strømforbruk for det siste året.

Energikarakter

D

Energifarge

Lys grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 089 512

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 140 146

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Felleskostnader, strøm, innboforsikring og lignende. Listen er ikke uttømmende.

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, fyring, varmtvann, kabel tv/internett, trappevask, vaktmestertjenester, kapitalutgifter, drift og bygningsforsikring.

Fordelt slik:

Felleskostnader 5.530,-

Trappevask 68,-

Bredbånd 69,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 667

Andel Fellesgjeld

Kr 256 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.08.2024

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: HUS601-11408812

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 729.439,-

Restløpetid: 2 år 1 mnd

Terminer per år: 2

Rente: Flyt 4,68%

Andel av saldo: 2.398,-

Lånenummer: OBOS03-98208274546

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 76.900.385,-

Restløpetid: 23 år 6 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flyt 5,59%

Andel av saldo: 252.803,-

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Andel fellesformue

Kr 12 281

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Smedstua Borettslag

Organisasjonsnummer

948517248

Andelsnummer

216

Om borettslaget

Borettslaget består av 328 andelsleiligheter.

Smedstua Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948517248, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse: Kristoffer Robins Vei 2-82. Gårds- og bruksnummer: 100/40. Første innflytting skjedde i 1968. Tomten, kjøpt i 1986 er på 25 387 m². Boligselskapets hjemmeside: www.smedstuaborettslag.no. Borettslaget er forsikret i Sparebanken1.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Støtteordninger: Borettslaget dekker inntil kr 10 000,- for skifte av sluk og membran. Vedkommende som gjør arbeider må ha våtromssertifikat og det må fremlegges originale faktura.

Fellesvaskeriet finnes i annenhver blokk, til sammen 9 stk.

Renhold av trappeoppganger er satt bort til eksternt firma.

Styrets arbeid

Det er avholdt 9 styremøter og behandlet 61 saker i styreperioden 2023/2024. I tillegg til dette har det vært avholdt møter med forretningsfører, samt avholdt møter med OBOS Prosjekt og møter med de største leverandørene til borettslaget. Mye av styrets arbeid i denne perioden har gått med til oppgradering av utemiljø, lekeplasser, møteplasser og grøntanlegg (tun 3 og 4 var ferdig i 2023), samt oppstarten med EI-bil ladning. Borettslaget har vært representert i styret i Tokerud Varmesentral A/S. I tillegg har borettslaget en andel i Øvre Fossum gård. Lagets forvaltningskonsulent i OBOS har vært Håvard Pedersen.

Generalforsamling 12.05.21 vedtok å oppgradere utemiljø, lekeplasser, møteplasser og grøntareal med et maks låneopptak på kr 15 000 000,- uten å øke felleskostnadene.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2023 Ferdigstillelse møteplasser og grøntarealer på tun 3 og 4.

2022 Byttet nytt låssystem. Oppgradering av utemiljø. Lekeplasser. Møteplasser og grøntanlegg på tun 1 og 2.

2021 Byttet alle dører til undersentralene + oppussing av det siste vaskeriet

2020 Oppussing av 4 fellesvaskerier.

2019 Fasaderhabilitering - Ferdigstilt. Oppussing av vaskerier 4 stk.

2018 Fasaderehabilitering.

2016 Borettslaget vedtok på ordinær generalforsamling 13.5.2016 å skifte vinduene til en estimert kostnad på kr 8.000.000.

2015 Ferdigstillelse av parkeringsplassen, montering av 6 nye lysmaster, flytting av 3 lysmaster, ferdigstillelse av gjesteparkeringsplasser, opprettelse av ytterligere 12 gjesteparkeringsplasser ekstra som følge av rehabiliteringen. Byttet 2 stk hovedtavle i blokker KR 2 og KR 16. Ventilasjonkontroll og rens av ventilasjon i alle leilighetene. Montering av til sammen 330 nye sensor LED lamper i oppganger, sykkelboder og vaskerier.

2014 Biloppstillingsplassen skal oppgraderes med ny asfalt, ny utebelysning, nye uttak til motorvarmer og ladestasjon til elbiler.

2013 Oppgradering av uteområdene nytt avfallssystem, ny belysning, oppgradering av inngangspartiene, beplantning m.m.

2012 Byttet 750 stk. fasadeplater. Nye kjellernedganger og dører.

2011 Nye belysning på parkeringsplassen. Nye undersentraler som angår fjernvarme. Nedløpsrør skiftet.

2010 Utskifting av fjernvarmerør fra Tokerud Varmesentral, gjennom borettslaget.

2009 Rehabilitering av Smia.

2008 Nye betalingsautomater på bommene.

2007 Nye postkasser og ringetablå.

2006 Nye stoppekraner i alle kjellere.

2006 22 nedløpsrør skiftet.

2004 Maling av resterende oppganger.

2003 Soilrør og maling oppganger. Skiftet soilrør i Kristoffer Robins vei 48-50. Maling av 10 oppganger.

2002 Skiftet 159 vinduer. Maling av 10 oppganger.

2001 Inngangspartier og vinduer. Skiftet inngangspartiene og delvis utskiftet defekte vinduer.

HISTORISK VEDLIKEHOLD

2000 Full oppgradering av kabel TV-nettet.

1999 Utearealene ble opprustet. Nye motorsykkelbur. Rehabilitering av Smia. Tak over trapperom.

1998 Rehabilitering av Smia.

1995-96 Samtlige leiligheter fikk nye balkonger.

1995-96 Undersentraler for varme og varmtvann er skiftet.

1994 Nye motorvarmere.

1993 Nye veibommer. Nye tørketromler.

1992 Ombygging i Smia - nytt styrerom.

1991 Røykvarslere og brannslukkingsutstyr.

1990 Asfaltering, oppganger, veibommer og utelys. Reasfaltering av gangveier og lekeplasser. Full oppussing av oppganger og vaskerier. Elektriske veibommer.

Utskifting av utelys og lys i tilfluktsrom. Omlegging av drenering ved 32-36.

1989 Skiftet vinduer, inngangsdører og tak.

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av sikringsordningen er: OBOS

Varighet av sikringsordningen: til den sies opp av en av partene.

Oppsigelsestid av sikringsordningen: 12 måneder fra oppsigelsestidspunktet.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett.

Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS.

Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Styregodkjenning

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

Vedtekter/husordensregler

Balkongrekkverk og søyler, vinduer eller trapper skal ikke brukes til tørking, lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

Grilling er tillatt på balkongene, unntatt bruk av kullgrill.

Flaggstenger, antenner for radio og TV, markiser, balkonginnglassing eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

All oppsetting av parabolantener skal søkes styret. Parabolen skal ikke være til sjenanse for andre og skal være maksimalt 90 cm i diameter. Parabolen skal stå på gulv eller bakkeplan i hager og skal ikke være mer enn 20 cm over indre del av balkongkanten i blokkene. Det er heller ikke tillatt å sette parabolantennen utenfor eller over balkongkant, samt på øvrige yttervegger. Ingen parabolantener kan settes opp på steder som kan anses som fellesområder. Søkeren må undertegne en egenerklæring før parabolantennen settes opp.

Inngangs- og kjellerdører skal alltid være låst. Lufting av oppgangene skal kun skje gjennom oppgangsvinduene.

Det er ikke tillatt å ha kjøleskap og fryser som er tilkoblet strømmettet i privat bod. Dette gjelder både ved tilkobling til fellesanlegget og ved tilkobling til andelseierens eget strømmett. På grunn av stor økning i brannfaren er det heller ikke lov å ha fryser/kjøleskap og lignende på balkongene

Dyrehold

Ved innflytting i borettslaget eller ved nyanskaffelse av hund eller katt, er det kun tillatt med ett husdyr, hund eller katt pr leilighet. Anskaffelse av husdyr (hund/katt) skal meldes til styret. Ved eventuell tjenestehund eller førerhund kan det søkes borettslagets styre om dispensasjon fra bestemmelsene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 40 i Oslo kommune. Andelsnr. 216 i Smedstua
Borettslag med orgnr. 948517248

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

01.10.1909 ERKLÆRING/AVTALE

FRAVIKELSESKJENNELSE OVER GRUNNAVSTÅELSE TIL AS GLOMMENS TRESLIPERI
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

04.09.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

AS GLOMMENS TRESLIPERIS HØYSPENDTE KRAFTLEDNINGER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

27.10.1938 ERKLÆRING/AVTALE

VEDR KOMMUNALT BIDRAG TIL OPPARBEIDELSE AV IDRETTSPLASSER OG
SKIBAKKER FOR HØIBRAATEN I.F.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

18.09.1967 ERKLÆRING/AVTALE
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT KAN IKKE SLETTES U/
SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKVESEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

18.09.1967 ERKLÆRING/AVTALE
RETT FOR FREMTIDIGE UTSKILTE PARSELLER TIL Å FØRE VANNLEDN M.V. OVER
HVERANDRES PARSELL
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

16.11.1967 ERKLÆRING/AVTALE
RETT TIL Å BENYTTE TILFLUKTSROM Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

24.06.1968 ERKLÆRING/AVTALE
MIDLERTIDIG UNNTAK FRA BYGGEFORSKR VEDR PRIV BUTIKKANLEGG
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Korrekt dok.nr. er iht gammel
grunnbok og pantebokskopi: 9278/1968

19.05.1970 ERKLÆRING/AVTALE
RETT TIL Å BENYTTE TILFLUKTSROM

29.01.1971 ERKLÆRING/AVTALE
RETT TIL Å BENYTTE TILFLUKTSROM

16.07.1986 ERKLÆRING/AVTALE
BEST OM LEDN M.V. IFLG SKJØTE

09.02.2009 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om turvei. Turveien skal benyttes av allmennheten og være åpen for
alminnelig ferdsel og opphold.

Ferdigattest/brukstillatelse

Kristoffer Robins vei 52-56 - Boligblokk - Ferdigattest - 1973
Kristoffer Robins vei 52-56 - Balkonger - Ferdigattest - 1995
Kristoffer Robins vei 52-56 - Fasadeendringer - Ferdigattest - 2020

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.10.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Bygget ligger i ett område regulert til bolig med tilhørende anlegg og felles avkjørsel jf. 9569 vedtatt 05.03.1969

Saken gjelder: Regulerings- og bebyggelsesplan med endring av reguleringsplan for boligfeltene J, K, L, O, P, Q, gnr. 102, bnr. 1 m.fl., samt gnr. 105, bnr. 15 m.fl. Tokerud. Grenser mot: skole, skulder/bankett, offentlig gang/sykkelvei, offentlig kjørebane/veigrunn, friområde/park, fortau m.m.

Pågående plan- og byggesaker i området:

Saksnummer 202315019

Østre Aker vei 310 - Tilbygg og fasadeendring - Smedstua barnehage. Søknaden omfatter etablering av et tilbygg på eksisterende barnehage, samt etablering av nytt ventilasjonsanlegg i to bygg i bydel Stovner. Rammetillatelse gitt 07.06.2024.

Saksnummer 202450709

Østre Aker vei 400 - Oppføring av paviljong - Stovner barneskole. Stovner Skole skal bygges ut med tilbygg som erstatter midlertidig paviljongen på skoletomta.

Det gjøres oppmerksom på at byggene i Tante Ulrikkes Vei har startet med innglassing av balkonger og vil fortsette arbeidene i 2024 og fremover til det ferdigstilles på alle byggene.

Vi anbefaler alle interessenter å se Oslo Kommunes Plan- og saksinnsyn på nett for oversikt over pågående eller planlagte saker i området.

Adgang til utleie

Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6.

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 konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel 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

3 950 000 (Prisantydning)

256 000 (Andel av fellesgjeld)

4 206 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysingsgebyr skjøte)
7 981 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

4 225 221 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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

Meglernes vederlag er avtalt til fastpris kr 30 000,-. I tillegg kommer kr 48 000,- og utlegg kr 5 240,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

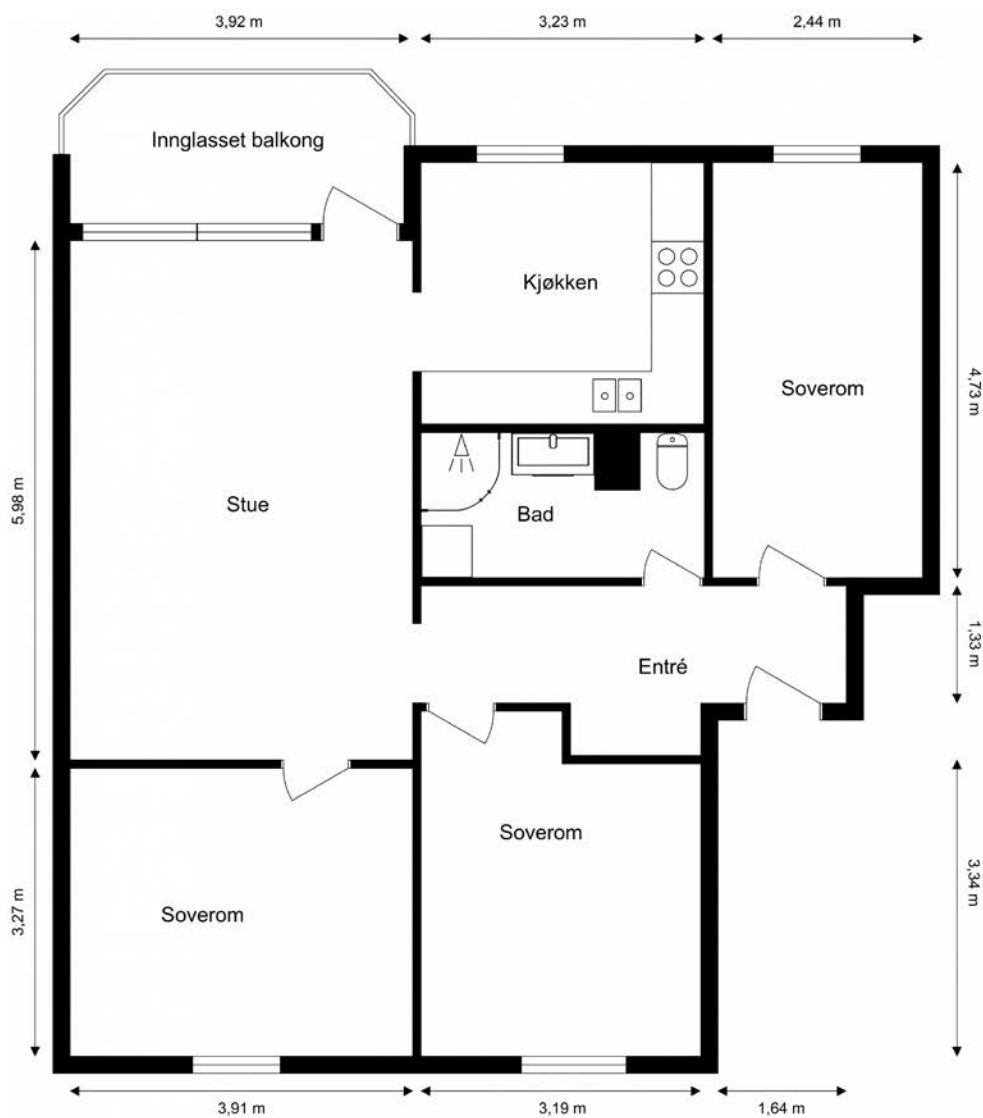
Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

06.09.2024





Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

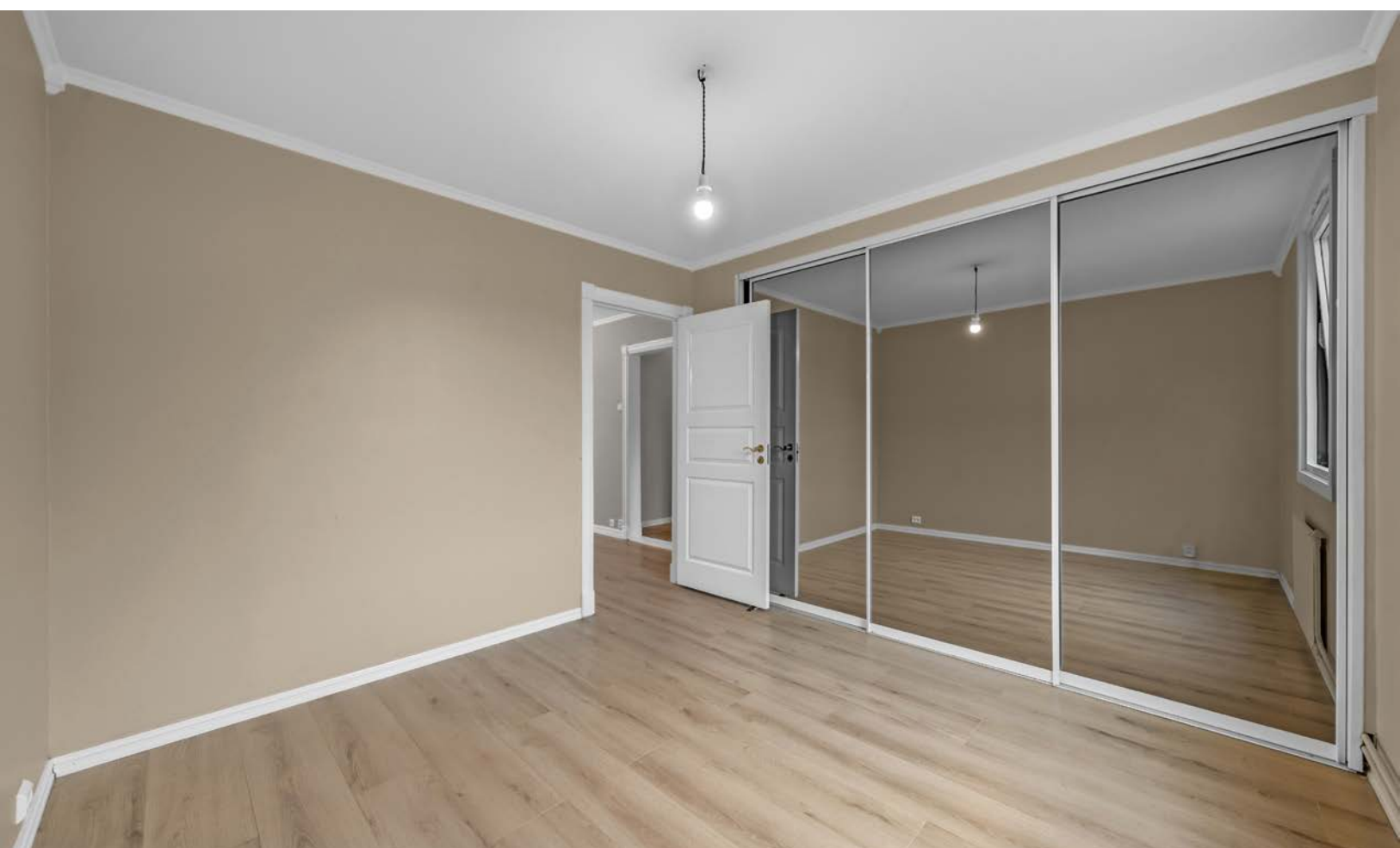
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



































Vedlegg

Tilstandsrapport | Kristoffer Robins vei 54, 0978 OSLO

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.



OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU ▾

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 ▾

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 ▾

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 ▾

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

TG 3 ▾

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befæringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdanning og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

post@boligtilstand-as.no | Org nr. 831 187 042



Theodor Østlie

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | post@boligtilstand-as.no | Medlem av NITO



Befæringen

Befæringsdato	2. sep. 2024
Takstingeniør til stede	Theodor Østlie
Selger/eier til stede	Nexhdet Osmanaj
Egenerklæring	Ikke fremvist

Eiendomsinformasjon

Adresse	Kristoffer Robins vei 54, 0978 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	100/40
Eiendomsbetegnelse	Løilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	53921 m ²
Hjemmelshaver	Smedstua Borettslag Org.nr 948517248 :
Eier adkomstdokumenter	Nexhdet Osmanaj
Andelsnummer	216

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 -	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2 -	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2 -	Innvendige dører	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanisme.
TG 2 -	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2 -	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2 -	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2 -	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2 -	Terrasse/balkong	Alder og slitasje.
TG 2 -	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje. Feil fallforhold. Soppdannelser. Sprekk/riss. Bom i flis.
TG 2 -	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2 -	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1969 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	<p>Leiligheten ligger i 3. etasje med innglasset balkong.</p> <p>Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.</p> <p>Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling.</p> <p>Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.</p>
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	<p>Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller.</p> <p>Parkering En parkeringsplass følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen.</p>

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022	Gjennomgående pusset opp overflater med unntak av bad.	Ukjent	Ikke fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er branssertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.
Entrédøren har ikke glassfelt.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering

Normal slitasje fra tidspunkt for montering er ikke hensyntatt i vurderingen.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik ved åpne/lukkemekanismen som nevnt ovenfor.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Nei.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til 5 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Laminat. Fliser i entré.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,51 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i kasse i bad.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?

Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles anlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på regulatorene, radiatorene og ledningsnett tilknyttet disse. Eldre regulatorer kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon da ventil er malt over som medfører at denne ikke kan åpnes, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Kullfilterventilator er ikke tilstrekkelig forsert avtrekk.

Er det utført rens, eller fornying?

Ikke kjent.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse/balkong

TG 2

Sydvestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 8 m².

Betongdekke.

Rekkverk i metall med plater og glass i felt. Enkle skyveglass over rekkverk.

Rekkverkhøyden er målt til 1,00 m.

Er det funnet avvik på rekkverkhøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?

Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er av eldre dato.

På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vannnett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, i dette tilfellet er vegger bak våtsoner i murverk eller tilstøtende fast inventar i kjøkkenet som ikke gir mulighet for hulltaking og fuktmålinger i konstruksjonen. Fuktindikator er benyttet direkte på overflater der dette er hensiktsmessig og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannnett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i metall.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannnett sjikt?

Ukjent, men av eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Ja. Det er registrert sprekkeformasjoner/riss i flisefuger.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Ja, det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vannrett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og ovennevnte punkter. Det vannrette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. Det er observert hull i vegger i våtsoner som følge av tidligere dusjdører, disse er tettet med masse, men da det er registrert tørkesprekker i massen anbefales det å skifte ut massen med tilegnet masse for å minimere risiko for fuktpåkjenninger i konstruksjonen.

* Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

*Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Etilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstesting, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklete vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		9		
3. etasje	86		8	
Sum	86	9	8	
Totalt bruksareal	103			

* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

* Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder.	
3. etasje	Bad, entré, tre soverom, stue og kjøkken.		Innglasset balkong.

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	86	8	Bad, entré, tre soverom, stue og kjøkken.	Innglasset balkong.

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampspærren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. For rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104240075	
Selger 1 navn	
Nexhdet Osmanaj	
Gateadresse	
Kristoffer Robins vei 54	
Poststed	Postnr
OSLO	0978
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104240075

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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.

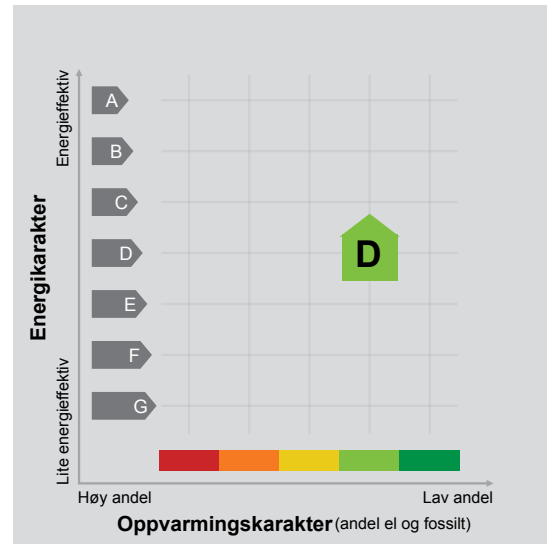
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nexhdet Osmanaj	d496e6837c7293f0032b78 ba1a7c89a55637a3fd	04.09.2024 14:04:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104240075

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Kristoffer Robins vei 54
Postnummer	0978
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80834268
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-17395
Dato	29.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ PIO KUBAI



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1968
Bygningsmateriale:
BRA: 87
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kristoffer Robins vei 54	80834268	H0301	0	0	216

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1968

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	28 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m ²
Oppvarmet BRA	85 m ²
Totalt BRA	87 m ²
Oppvarmet luftvolum	203 m ³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	193,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.8.2024

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	69,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,0 kWh/år
Teknisk utstyr	16,9 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	135,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 503 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	159,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 187 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	159,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 503 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 316 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 187 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 503 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Kristoffer Robins vei 54 - Nabolaget Nedre Stovner - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Smedstua Linje FB3, 5N, 65, 67, 345	4 min 0.3 km
Haugenstua stasjon Linje L1	11 min 0.8 km
Stovner Linje 4, 5	17 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.2 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Haugenstua skole (1-10 kl.) 643 elever, 42 klasser	10 min 0.8 km
Stovner skole (1-7 kl.) 542 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Haugen skole (1-7 kl.) 623 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 373 elever, 15 klasser	26 min 1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	16 min 1.2 km
Kuben videregående skole	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

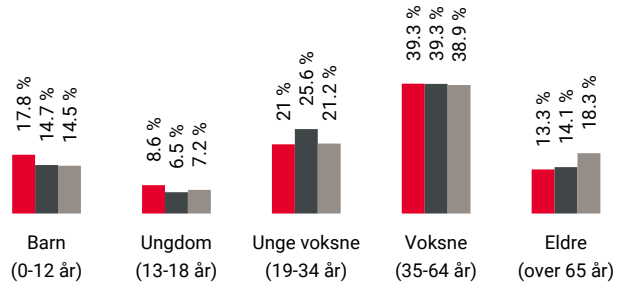
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Stovner	1 433	563
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Smedstua Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.4 km
Haugenstua Skoles barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Haugenstua barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare


Kiwi Haugenstua PostNord	8 min 0.6 km
Rema 1000 Haugenstua Post i butikk	11 min 0.8 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

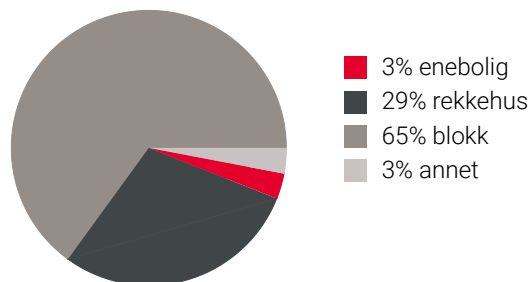
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 84/100

Sport

-  Rommensletta 6 min 
Ballspill, fotball 0.4 km
-  Stovner stadion 6 min 
Fotball, friidrett 0.5 km
-  Stovner Trimsenter 17 min 
-  STOLT Rommen 22 min 

Boligmasse






«Det er godt å bo her, veldig bra for barn. Rolig, stilig og trygt område å bo i.»

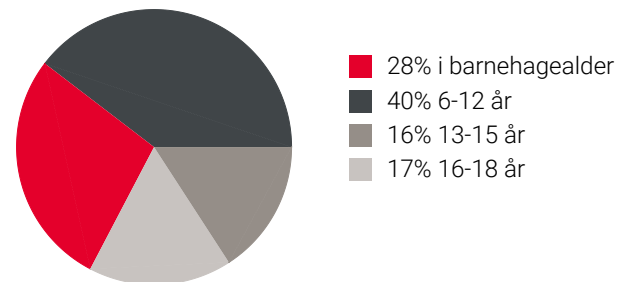
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Stovner Senter 17 min 
-  Apotek 1 Haugenstua 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

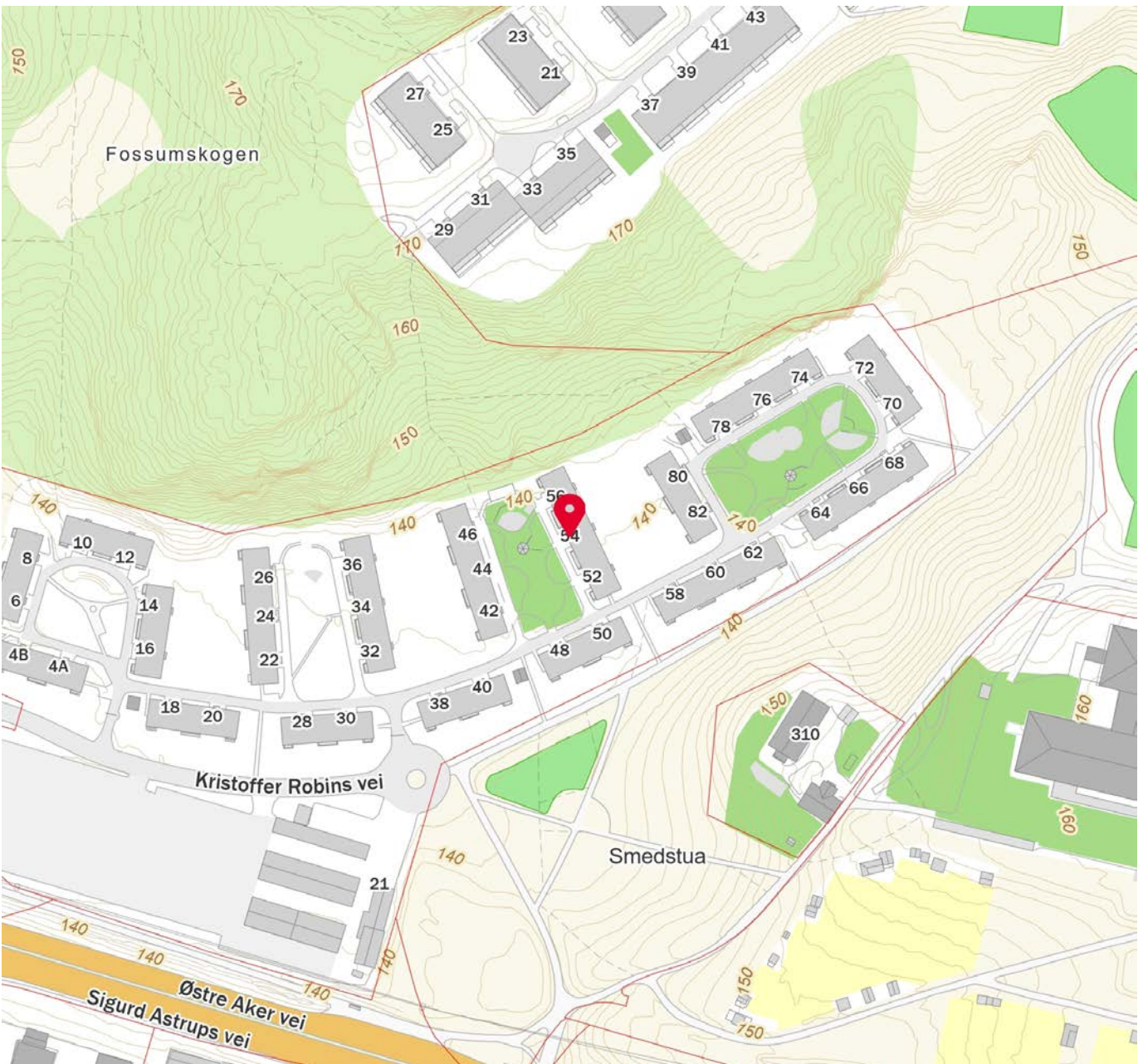


0% 47%

-  Nedre Stovner
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 389

Smedstua Borettslag

Velkommen til årsmøte i Smedstua 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. mai 2024 kl. 18:00, Smia.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styre
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedstua 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås Carl Fredrik Arntzen.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen 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.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Protokollvitne(r) velges i møtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 Smedstua Brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 7

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Myrbakken

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linda E Veslum Løkken

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ikran Mohammed Ali
- Ole Andre Lindberg
- Tahir Khan

Vedlegg

1. Valgkomiteens forslag for styre i Smedstua brl selskap 389.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Espen Myrbakken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ina Danielsen

Sak 9

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Aleksander Danielsen og Luis Armando Ortiz.

Forslag til vedtak

Aleksander Danielsen og Luis Armando Ortiz.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Myrbakken	Kristoffer Robins Vei 82
Styremedlem	Rizwan Bhatti	Kristoffer Robins Vei 22
Styremedlem	Ina Danielsen	Kristoffer Robins Vei 76
Styremedlem	Linda E Veslum Løkken	Kristoffer Robins Vei 68
Styremedlem	Roar Nordquist	Kristoffer Robins Vei 40
Varamedlem	Ikran Mohammed Ali	Kristoffer Robins Vei 30
Varamedlem	Ole Andre Lindberg	Kristoffer Robins Vei 16

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Espen Myrbakken		Kristoffer Robins Vei 82
Varadelegert		
Ina Danielsen		Kristoffer Robins Vei 76

Valgkomiteen

Aleksander Danielsen	Kristoffer Robins Vei 76
Ole Edon Johansen	Erich Mogensøns Vei 34
Luis Armando Ortiz	Kristoffer Robins Vei 6

Generelle opplysninger om Smedstua Borettslag

Borettslaget består av 328 andelsleiligheter.

Smedstua Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948517248, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

100 40

Første innflytting skjedde i 1968. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Smedstua Borettslag har to ansatte ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 20 503 343.

Kostnader

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 24 648 185.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 290 000 til drift og vedlikehold.

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 Smedstua Borettslag.

Lån

Smedstua Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises det til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 332 012.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 6 % av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smedstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap | Årsrapport 2023 Smedstua Brl.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SMEDSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 453 228	5 695 402	3 453 228	649 508
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 515 372	-8 402 665	3 014 500	2 326 382
Tilbakeføring av avskrivning	15	422 789	413 485	0	0
Fradrag kjøpssum anl.midler		0	-46 525		
Tillegg for nye langsiktige lån	20	6 284 804	71 565 113	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 993 525	-65 770 871	-250 000	-1 905 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 416	-711	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 803 720	-2 242 174	2 764 500	421 382
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		649 508	3 453 228	6 217 728	1 070 890
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 304 369	5 606 803		
Kortsiktig gjeld		-4 654 861	-2 153 575		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		649 508	3 453 228		

SMEDSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 661 282	18 591 209	19 938 000	20 851 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	2 000 000	0
Andre inntekter	3	842 061	1 281 991	1 050 000	1 300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		20 503 343	19 873 200	22 988 000	22 151 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 362 641	-1 443 435	-1 416 000	-1 466 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-422 789	-413 485	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 625	-35 375	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	0	-50 000	0
Forretningsførerhonorar		-315 300	-302 590	-315 000	-334 218
Konsulenthonorar	7	-904 483	-1 698 133	-250 000	-200 000
Kontingenter		-65 600	-76 480	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-9 627 294	-10 930 622	-3 160 000	-1 450 000
Forsikringer		-756 025	-658 921	-716 000	-842 000
Kommunale avgifter	9	-3 107 649	-2 601 655	-2 996 000	-3 481 900
Energi/fyring	10	-4 562 099	-5 214 681	-4 500 000	-4 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 510 727	-1 213 442	-1 250 000	-1 586 000
Andre driftskostnader	11	-1 645 952	-1 646 258	-1 639 500	-1 641 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-24 648 185	-26 585 076	-16 727 500	-15 536 618
DRIFTSRESULTAT		-4 144 842	-6 711 876	6 260 500	6 614 382
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	63 752	29 538	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-3 434 282	-1 720 326	-3 249 000	-4 291 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 370 530	-1 690 788	-3 246 000	-4 288 000
ÅRSRESULTAT		-7 515 372	-8 402 665	3 014 500	2 326 382
Overføringer:					
Udekket tap		-7 515 372	-8 402 665		

SMEDSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	43 156 154	43 156 154
Tomt		1 709 966	1 709 966
Andre varige driftsmidler	15	928 472	1 351 261
Aksjer og andeler	16	29 890	29 890
Miljøbankkonto, øremerket		72 748	88 642
Langsiktige fordringer	17	30 356	30 356
SUM ANLEGGSMIDLER		45 927 586	46 366 269
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		83 750	0
Forskuddsbetalte kostnader		425 727	1 441 749
Andre kortsiktige fordringer	18	3 891	68 750
Driftskonto OBOS-banken		3 306 511	1 449 846
Skattetrekkskonto OBOS-banken		43 287	50 559
Sparekonto OBOS-banken		191 808	511 561
Sparekonto OBOS-banken II		724 462	1 593 010
Innestående i andre banker		524 933	491 329
SUM OMLØPSMIDLER		5 304 369	5 606 803
SUM EIENDELER		51 231 955	51 973 072
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 328 * 100		32 800	32 800
Udekket tap	19	-35 850 164	-28 334 792
SUM EGENKAPITAL		-35 817 364	-28 301 992
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	76 068 013	71 776 734
Borettsinnskudd	21	6 199 600	6 199 600
Annen langsiktig gjeld	22	57 225	57 225
Avsetning bomiljøtiltak		69 621	87 931
SUM LANGSIKTIG GJELD		82 394 459	78 121 490

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		3 797 764	945 272
Skyldige offentlige avgifter	23	91 276	106 219
Påløpte renter		372 471	21 813
Påløpte avdrag		244 884	84 453
Påløpte kostnader		0	195 397
Annen kortsiktig gjeld	24	148 467	800 421
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 654 861	2 153 575

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **51 231 955 51 973 072**

Pantstillelse	25	104 184 600	104 184 600
Garantiansvar			

Oslo, 19.03.2024
Styret i Smedstua Borettslag

Espen Myrbacken/s/

Rizwan Bhatti/s/

Ina Danielsen/s/

Linda E Veslum Løkken/s/

Roar Nordquist/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	19 042 980
Bredbånd	271 584
Trappevask	267 648
Parkeringsleie	83 200
Elbilparkering	42 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 707 712

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-32 800
Elbilparkering	-13 630
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 661 282

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Bominntekter	354 740
Egenandel forsikring	30 000
Miljøfond	158 972
Vaktmestertjenester fra Smevollen BRL	275 000
Vaktmestertjenester fra Tokeru varmesentral AS	23 349
SUM ANDRE INNTEKTER	842 061

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 038 500
Overtid	-96 783
Påløpte feriepenge	-148 467
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-212 508
Pensjonskostnader innskudd	-27 117
AFP-pensjon	-17 704
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-507
Yrkesskadeforsikring	-1 322
Refusjon sykepenge	183 769
Bedriftshelsetjeneste	-900
Arbeidsklær	-2 603
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 362 641

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 150, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-880 357
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 650
Fornuebu forvaltning AS	-11 476
SUM KONSULENTHONORAR	-904 483

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Tronslien AS	-7 918 846
--------------	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 918 846
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-880 229
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-218 078
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-115 603
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-190 175
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-136 906
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-153 062
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 000
------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 394
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 627 294
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 996 488
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-1 111 161
-------------------	------------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 107 649
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-399 440
------------------	----------

Varmesentralen	-4 162 659
----------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-4 562 099
----------------------------	-------------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-49 017
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 773
-----------------------------	--------

Diverse leiekostnader/leasing	-4 000
-------------------------------	--------

Verktøy og redskaper	-34 846
----------------------	---------

Driftsmateriell	-64 261
-----------------	---------

Lyspærer og sikringer	-7 945
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-778 842
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-530 490
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-23 231
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-8 189
--------------------------	--------

Trykksaker	-14 747
------------	---------

Andre kostnader tillitsvalgte	-1 150
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-7 405
-----------------------	--------

Telefon/bredbånd	-8 609
------------------	--------

Porto	-20
-------	-----

Drivstoff biler, maskiner osv.	-35 097
--------------------------------	---------

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-39 468
Forsikringer/avgifter biler	-4 906
Reisekostnader	-363
Kontingenter	-5 647
Bank- og kortgebyr	-5 758
Velferdskostnader/vaktmester	-12 189
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 645 952

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 696
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 906
Renter bank	11 287
Andre renteinntekter	863
SUM FINANSINNTEKTER	63 752

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-36 983
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 390 074
Renter på leverandørgjeld	-7 225
SUM FINANSKOSTNADER	-3 434 282

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 1969	25 825 000
Tilgang 1997	17 331 154
SUM BYGNINGER	43 156 154

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.100/bnr.40

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med utstyr		
Tilgang 2006	16 299	
Avskrevet tidligere	-16 298	
		1
Rengjøringsmaskin		
Tilgang 2021	57 981	
Avskrevet tidligere	-11 597	
Avskrevet i år	-11 597	
		34 787
Sandspreder		

Tilgang 2022	46 525	
Avskrevet i år	-9 305	37 220
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2019	29 990	
Avskrevet tidligere	-23 992	
Avskrevet i år	-5 997	1
Snøskjær nr. 2/brøyteskjær		
Tilgang 2021	20 800	
Avskrevet tidligere	-8 320	
Avskrevet i år	-4 160	8 320
Tørketrommel		
Kostpris	1	1
Varebil		
Tilgang 2016	149 000	
Avskrevet tidligere	-148 999	1
Vaskemaskin		
Kostpris	1	1
Wille 655 med utstyr		
Tilgang 2013	178 612	
Avskrevet tidligere	-178 611	1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2014	300 000	
Avskrevet tidligere	-299 999	1
Wille traktor		
Tilgang 2018	38 578	
Avskrevet tidligere	-30 861	
Avskrevet i år	-7 716	1
Wille Snøskuffe		
Tilgang 2014	10 000	
Avskrevet tidligere	-9 999	1
Wille Sandstrøer		
Tilgang 2014	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2018	30 352	
Avskrevet tidligere	-24 280	

Avskrevet i år	-6 071	1
Garasje borettslaget		
Tilgang 2014	88 000	88 000
Kameraanlegg		
Tilgang 2017	1 003 125	
Avskrevet tidligere	-788 170	
Avskrevet i år	-143 304	71 652
Kamera		
Tilgang 2020	573 201	
Avskrevet tidligere	-343 920	
Avskrevet i år	-114 640	114 641
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2006	25 156	
Avskrevet tidligere	-25 155	
		1
Avfallsanlegg		
Rabatt 2014	-26 160	
Tilgang 2013	1 800 000	
Avskrevet tidligere	-1 080 000	
Avskrevet i år	-120 000	573 840
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		928 472
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-422 789

Garasjene er ikke avskrevet. Styret mener det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforingelsen av garasjene.

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Andel Fossum Gård	90
Aksjer Tokerud Varmesentral	29 800
SUM AKSJER OG ANDELER	29 890

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andel tomt i selskap 391	30 356
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	30 356

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaktmestertjeneste for desember, Tokerud varmesentral AS	3 891
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 891

NOTE: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996	-16 460 000	
Nedbetalt tidligere	15 136 030	
Nedbetalt i år	367 168	
		-956 802

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2022	-68 565 113	
Utbetalt økning 2022	-3 000 000	
Økning i år	-6 284 804	
Nedbetalt tidligere	1 112 349	
Nedbetalt i år	1 626 357	
		-75 111 211

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-76 068 013
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969 og 2004	-6 181 500
Øket 2012	-18 100

SUM BORETTSINNSKUDD	-6 199 600
----------------------------	-------------------

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-51 725
Depositum	-5 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-57 225
-----------------------------------	----------------

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-43 287
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-47 989
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-91 276

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-148 467
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-148 467

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 199 600
Pantelån	76 068 013
Påløpte avdrag	244 884
TOTALT	82 512 497

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

Bygninger	43 156 154
Tomt	1 709 966
TOTALT	44 866 120

Annen informasjon om borettslaget

Styret

E-post adressen til styret er smedstua@styrerommet.no. For mer informasjon om borettslaget se hjemmesiden på www.smestuaborettslag.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Styrets arbeid

Det er avholdt 9 styremøter og behandlet 61 saker i styreperioden 2023/2024. I tillegg til dette har det vært avholdt møter med forretningsfører, samt avholdt møter med OBOS Prosjekt og møter med de største leverandørene til borettslaget. Mye av styrets arbeid i denne perioden har gått med til oppgradering av utemiljø, lekeplasser, møteplasser og grøntanlegg (tun 3 og 4 var ferdig i 2023), samt oppstarten med EI-bil ladning.

Borettslaget har vært representert i styret i Tokerud Varmesentral A/S. I tillegg har borettslaget en andel i Øvre Fossum gård. Lagets forvaltningskonsulent i OBOS har vært Håvard Pedersen.

Nye andelseiere:

I løpet av 2023 fikk borettslaget 12 nye andelseiere, mot 17 i 2022.

Framleiesøknader:

Styret har godkjent 2 søknader om overlating av bruk (framleiesøknader) i 2023, mot 2 i 2022.

Dugnad – bortkjøring av storsøppel:

Vårdugnden ble utført mai mnd. Vaktmesterne stilte med mannskaper, bil og redskaper. Det ble ikke gjennomført bortkjøring av storsøppel pga. rehabilitering av samværs/lekeplassene.

Styret minner om at det ikke er tillatt å sette fra seg storsøppel, bildekk, batterier og elektriske artikler, maling og løsemidler i borettslagets fellesrom.

Ambolten:

Borettslagsavisen "Ambolten" er en enkel trykksak som informerer om hvilke saker styret arbeider med til enhver tid. I 2022 utkom Ambolten med 1 nummer.

Dersom du har noe å meddele de øvrige beboere kan du skrive noen ord og legge i styrets postkasse eller sende e-post til smedstua@styrerommet.no

Vaskeriene:

Det ble kjøpt inn 1 ny tørketrommel.

Bommer:

Driften/service av bommene besørgeres av Swarco AS.

Parkeringsplassene:

Minner om at bestemmelsene for parkering står i husordensreglene under parkeringsbestemmelser.

P-Service AS står for kontrollavgifter.

Vinduer:

Det er viktig at andelseierne sørger for god lufting av leilighetene samt påser at vinduene ikke står veldig åpne på våren, høsten og vinteren.

Skadedyr bekjempelse:

Pelias (tidligere Oslo Skadedyrkontroll AS) utfører skadedyrkontrollen i borettslaget. Det foretas befaringer 4-6 ganger pr år.

Klagesaker:

2023 har det vært unormalt år med mange klagesaker. De fleste er støy fra naboer. Styret minner om husordensreglene om når det skal være ro i leilighetene og fellesarealene.

Lekeplassene – vernerunde:

Borettslaget har 5 års garanti fra Lekeplassinspektørene AS vedr vedlikehold av lekeapparater mv. I samsvar med HMS forskrifter er det inngått avtale om forlengelse av denne avtalen som gjelder ettersyn av lekeapparater. Det er foretatt årskontroll av lekeapparater mv og vedlikeholds-punktene i rapporten ble utbedret.

Rehabilitering av sluk – refusjon – vannskader:

Borettslaget har en del vannskader som følge av dårlige sluk, manglende vedlikehold (rensing av sluk) og vanngjennomtrengning i badegulv.

Ordningen med refusjon av utgifter til rehabilitering av sluk og membran ble innført 1.1.1997. Reglene er at borettslaget dekker inntil kr 10.000 dersom autorisert firma med godkjent våtromsertifikat er benyttet.

Originalkvittering, der kostnadene til nytt sluk og membran er spesifisert, må forelegges styret før beløpet kan utbetales. I løpet av 2023 har styret behandlet og godkjent 4 slike søknader.

Tokerud Varmesentral A/S:

Tokerud Varmesentral eies i fellesskap av tre borettslag i området og står for levering av varmtvann og radiatorvarme til disse. Varmesentralen står for den daglige driften av gasspumpe-stasjonen på Rommensletta, noe som innebærer justering av brønner, samt vanlig ettersyn og driftsvedlikehold.

Tokerud Varmesentral A/S har 1 ansatte, med Svein Andersson som daglig leder.

Borettslagets representant i styret har vært Espen Myrbakken med Ina Danielsen som varamedlem. Espen Myrbakken har i perioden vært styreleder i Varmesentralen.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 19901178. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ferdigstilling møteplasser og grøntarealer på tun 3 og 4.	
2022	Byttet nytt låssystem Oppgradering av utemiljø Lekeplasser Møteplasser og grøntanlegg på tun 1 og 2.	
2021	Byttet alle dører til undersentralene + oppussing av det siste vaskeriet	Totalt 17 stk
2020 - 2020	Oppussing av 4 fellesvaskerier.	
2019	Fasaderehabilitering-Opp.vaskerier	Fasaderehabilitering- Ferdigstilt Oppussing av vaskerier 4 stk
2018	Fasaderehabilitering	
2016 - 2016	Vindusutskiftning	Borettslaget vedtok på ordinær generalforsamling 13.5.2016 å skifte vinduene til en estimert kostnad på kr 8.000.000.
2015	P-plass, ventilasjon, belysning	Ferdigstilling av parkeringsplassen, montering av 6 nye lysmaster, flytting av 3 lysmaster, ferdigstilling av gjesteparkeringplasser, opprettelse av ytterligere 12 gjesteparkeringplasser ekstra som følge av rehabiliteringen. Byttet 2 stk hovedtavler i blokker KR 2 og KR 16. Ventilasjonskontroll og rens av ventilasjon i alle leilighetene. Montering av til sammen 330 nye sensor LED lamper i oppganger, sykkelboder og vaskerier.
2014	Oppgradering av parkeringsplassene	Biloppstillingsplassen skal oppgraderes med ny asfalt, ny utebelysning, nye uttak til motorvarmere og ladestasjon til elbiler.
2013	Oppgradering av uteområdene	nytt avfallsystem, ny belysning, oppgradering av inngangspartiene, beplantning m.m.
2012	Byttet 750 stk. fasadeplater.	Nye kjellernedganger og dører.
2011	Nye belysning på parkeringsplassen.	Nye undersetraller som angår fjernvarme. Nedløpsrør skiftet.

2010	Fjernvarmerør	Utskifting av fjernvarmerør fra Tokerud Varmesentral, gjennom borettslaget
2009	Rehabilitering av Smia.	
2008	Nye betalingsautomater på bommene	
2007	Nye postkasser og ringetablå	
2006	Nye stoppekraner i alle kjellere	
2006	22 nedløpsrør skiftet	
2004	Maling av resterende oppganger.	
2003	Soilrør og maling oppganger.	Skiftet soilrør i Kristoffer Robins vei 48-50. Maling av 10 oppganger.
2002	Skiftet 159 vinduer. Maling av 10 oppganger.	
2001	Inngangspartier og vinduer.	Skiftet inngangspartiene og delvis utskiftet defekte vinduer.
2000	Full oppgradering av kabel TV-nettet	
1999	Uteareal/Motorsykelbur/Smia/Trapperom	Utearelene ble opprustet. Nye motorsykelbur. Rehabilitering av Smia. Tak over trapperom
1998	Rehabilitering av Smia	
1995 - 1996	Samtlige leiligheter fikk nye balkonger.	
1995 - 1996	Undersentraler for varme og varmtvann er skiftet	
1994	Nye motorvarmere.	
1993	Nye veibommer. Nye tørketromler	
1992	Ombygging i Smia - nytt styrerom	
1991	1991 Røykvarslere og brannslukkingsu	
1990	Asfaltering/oppgranger/veibommer/utelys.	Reasfaltering av gangveier og lekeplasser. Full oppussing av oppganger og vaskerier. Elektriske veibommer. Utskifting av utelys og lys i tilfluktsrom. Omlegging av drenering ved 32-36
1989	Skiftet vinduer, inngangsdører og tak.	

**0389 Smedstua Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder for 2 år foreslås:

Navn: Espen Myrbacken

Adresse Kristoffer Robins Vei 82
E-postadresse: espen.myrbakke@tibnor.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nav Rizwan Bhatti:

Adresse Kristoffer Robins Vei 22
E-postadresse: rizwan.bhatti@outlook.com

Navn: Ina Danielsen

Adresse Kristoffer Robins Vei 76
E-postadresse: danielsenina@outlook.com

Navn: Roar Nordquist

Adresse Kristoffer Robins Vei 40
E-postadresse roarnordquist@gmail.com

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Linda E. Veslum Løkken

Adresse Kristoffer Robins Vei 68
E-postadresse linda.lokken@gmail.com

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Tahir Khan

Adresse: Kristoffer Robinsvei 12
E-postadresse: tsk786tsk@gmail.com

2. Navn: Ole Andre Lindberg

Adresse Kristoffer Robins Vei 16
E-postadresse: olan_lind@hotmail.com

3. Navn: Ikran Mohammed Ali

Adresse Kristoffer Robins Vei 30
E-postadresse: iki_87@hotmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Espen Myrbacken

Adresse: Kristoffer Robins Vei 82

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ina Danielsen

Adresse: Kristoffer Robins Vei 76

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Aleksander Danielsen

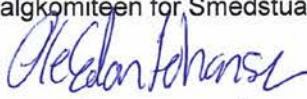
Adresse: Kristoffer Robins Vei 76
E-postadresse: aleksa.dani1988@gmail.com

Navn: Luis Armando Ortiz

Adresse Kristoffer Robins vei 6
E-postadresse: luis.ortiz@orkla.no

Dato: 04.03.2024 I valgkomiteen for Smedstua Borettslag

Ole Edon Johansen :



Luis Armando Ortiz :



Aleksander Danielsen:



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 389 Selskapsnavn: Smedstua 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
E-post: oef@obos.no

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

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Irfan Raja
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: irfan.raja@aktiv.no

8014573

389/3054

28.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.08.2024.

Boligselskap: 389 Smedstua Borettslag
Organisasjonsnr: 948.517.248
Andelseier: Nexhdet Osmanaj
Leieobjektnr: 3054
Adresse: Kristoffer Robins Vei 54, 0978 OSLO
Andelsnummer: 216
Borettsinnskudd: kr 19.900,-
Hjemmeside: www.smedstuaborettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Sparebank 1 Skadeforsikri - polisenummer 19901178.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styreleder godkjenner nye andelseiere: smedstua@styrommet.no
- Boligselskapets hjemmeside: www.smedstuaborettslag.no
- Borettslaget er forsikret i Sparebanken1, polise nr 19901178. (Byggningsforsikring)
- Fyring: Tokerud Varmesentral AS, hvor Smedstua Borettslag er medeier, lever kraft (varme og varmt vann) til borettslaget.
- Garasje følger leiligheten: Nei. Eies av et eget garasjelag.O
- Parkering følger leiligheten: Ja, 1 oppstillingsplass (både med og uten motorvarmer). Ved utflytting må motorvarmer/EI-Bil lader sies opp ved å kontakte styret. Hvis beboer har garasjeplass, så har ikke andelen en uteplass. Kjøper en beboer garasjeplass, så mister beboer uteplassen sin.
- I tillegg leier styret ut p-plasser med motorvarmer etter ventelister og iht. gjeldende satser.. Meglere bes for informere andelseiere som disponerer parkeringsplass om å si opp skriftlig til styret i borettslaget smedstua.vaktmester@gmail.no. Det er 1 måneds oppsigelse fra den 1. i hver måned.
- Bod følger leiligheten: Ja, i kjeller.
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er vaktmester som treffes på telefon 415 95 984 eller e-post smedstua.vaktmester@gmail.no. Vaktmester har arbeidstid fra 07:00 - 15:00.
- Bredbånd: Borettslaget har en kollektiv bredbåndsavtale for andelseierne og er tilknyttet GET.
- Støtteordninger: Borettslaget dekker inntil kr 10 000,- for skifte av sluk og membran. Vedkommende som gjør arbeider må ha våtromssertifikat og det må fremlegges originale faktura.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11408812	A	729.439,-	2 år 1 md.	2		Flyt	4,68%
* OBOS03-98208274546	A	76.900.385,-	23 år 6 md.	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.667,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.530,-
Trappevask	68,-
Bredbånd	69,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	210,-	11.377,-	12.281,-	250.271,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HUS601-11408812	2.398,-	106,-
* OBOS03-98208274546	252.803,-	1.615,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 256.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Håvard Pedersen tlf.22 86 82 31 ev. pr. e-post: havard.pedersen@obos.no.

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:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Espen Myrbakken Kristoffer Robins Vei 82, 978 OSLO, e-post: espen.myrbakken@tibnor.com.

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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

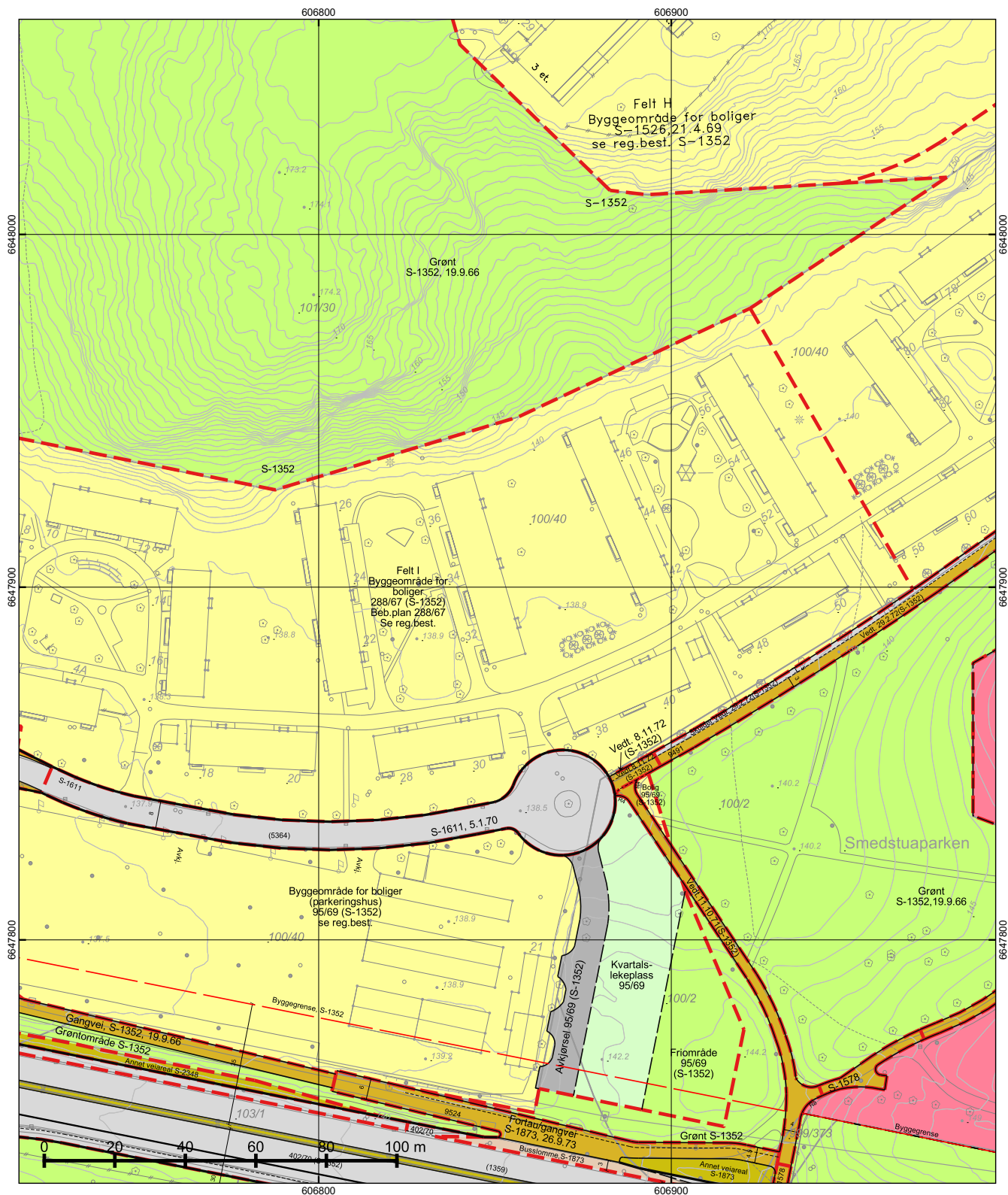
Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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.

Hilsen OBOS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 27.08.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 133765/ 86497169	Deres ref.: 61398/ IRR@MSAKTV
Adresse: KRISTOFFER ROBINS VEI 54	Kommentar:
Gnr/Bnr: 100/40	

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
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Byggegrense
	Regulert kjørefelt
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	↑ Inn-/utkjøring

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling 26. oktober 1972
Endret 8.5.1985, 13.5.1987, 22.5.1991, 26.5.1994, 29.5.1997, 21.5.2003, 24.5.2005, 14.11.2005, 15.5.2008,
25.5.2009, 26.5.2010, 14.10.2010, 13.5.2015, 12.05.2021, 18.05.2022

Andelseieren plikter å følge bestemmelser i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husorden skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Balkongrekkverk og søyler, vinduer eller trapper skal ikke brukes til tørking, lufting eller resting av tøy, tepper eller sengeklær.

Grilling er tillatt på balkongene, unntatt bruk av kullgrill.

Flaggstenger, antenner for radio og TV, markiser, balkonginnglassing eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

All oppsetting av parabolantennener skal søkes styret. Parabolen skal ikke være til sjenanse for andre og skal være maksimalt 90 cm i diameter. Parabolen skal stå på gulv eller bakkeplan i hager og skal ikke være mer enn 20 cm over indre del av balkongkanten i blokkene. Det er heller ikke tillatt å sette parabolantennen utenfor eller over balkongkant, samt på øvrige yttervegger. Ingen parabolantennener kan settes opp på steder som kan anses som fellesområder. Søkeren må undertegne en egenerklæring før parabolantennen settes opp.

Inngangs- og kjellerdører skal alltid være låst. Lufting av oppgangene skal kun skje gjennom oppgangsvinduene.

Det er ikke tillatt å ha kjøleskap og frysere som er tilkoblet strømnettet i privat bod. Dette gjelder både ved tilkobling til fellesanlegget og ved tilkobling til andelseierens eget strømnnett. På grunn av stor økning i brannfaren er det heller ikke lov å ha fryser/ kjøleskap og lignende på balkongene.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Leilighetene og fellesarealene skal ikke brukes på en måte som sjenerer andre, eller svekker borettslagets omdømme.

Det skal normalt være ro i leiligheten fra klokken 22:00-06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom klokken 20:00-08.00 og på helligdager.

Musikkundervisning tillatelse bare etter spesiell avtale med borettslagets styre, og etter samtykke fra andelseierne i de støtende leiligheter.

Banking og boring er ikke tillatt etter klokken 19.30 på hverdager (mandag til fredag) og etter klokken 17.00 på lørdag. Det er ikke tillatt med banking og boring på søn- og helligdager.

DYREHOLD

Ved innflytting i borettslaget eller ved nyanskaffelse av hund eller katt, er det kun tillatt med ett husdyr, hund eller katt pr leilighet. Anskaffelse av husdyr (hund/katt) skal meldes til styret.

Ved eventuell tjenestehund eller førerhund kan det søkes borettslagets styre om dispensasjon fra bestemmelsene.

SØPPEL

Borettslaget har kildesortering. Andelseierne skal bruke blå, grønne og hvite poser til sortering av restavfall. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer eller tilsvarende i oppgangen. Det er meget sjenerende og lukter vondt, både for naboer av gjester.

Søppelbrønnene skal bare brukes for vanlig husholdningsavfall. Søppelet må pakkes godt og kastes i de oppsatte søppelbrønnene. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved søppelbrønnene. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i søppelbrønnene. Papir skal kastes i eget innkast. Det er oppsatt egen container ved parkeringsplassen til glass og metall. Spesialavfall skal ikke hensettes i borettslagets arealer. Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler og lignende.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal. Hensetting av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

RENHOLD

Renhold av trappeoppganger er satt bort til eksternt firma.

VASKERIER

Generelle bestemmelser for vaskeriene:

De utarbeidede regler for bruken av vaskeriene og instruks for bruk av maskinene må følges.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn beboerne i borettslaget. Hvis oppsatt vasketid ikke benyttes, skal låsen fjernes i god tid. Alt tøy skal være fjernet, vaskeri og maskiner rengjort etter endt vasketid.

Det er ikke tillatt å benytte vaskeriene på søndager, bevegelige helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 19.00 før søn- og helligdager.

Det er forbudt med husdyr i vaskeriet.

Instruks for bruken av vaskeriet:

- Etter bruk skal vaskemaskiner, sentrifuge, tørketrommel og utslagsvask rengjøres.
- Gulvet skal vaskes.
- Bruk kun godkjent vaskepulver og skyllemiddel i vaskemaskinene.
NB! Klorin må ikke brukes i maskinen.
- Det er ikke tillatt å vaske eller tørke store tepper, mopper og skotøy i vaskemaskinene og tørketromlene.
- Tykke klær og tøy med knapper eller glidelås må ikke kjøres i rulle.
- Det er tillatt å tørke tøy inntil en time etter oppsatt vasketid.
- Reservert vasketider må overholdes.
- Vaskerilåsen må ikke fjernes før du har vasket og ryddet etter deg.

- Husk å lukke vinduet etter deg.

HUSK: Det er røyking forbud i vaskeriet.

Ved brudd på vaskerireglene vil det medføre at du mister retten til å benytte vaskeriet.

BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes toalett-papir.

Det er andelseiers av svar å sørge for at boligen skal ventileres slik at kondens på inneruter ved normale vintertemperaturer ikke oppstår. Dersom dette ikke blir gjort vil det dannes muggsopp som igjen forringer vinduenes kvalitet.

Det er forbudt å koble kjøkkenvifte eller tilsvarende anordninger til borettslagets lufteventiler.

Det er ikke tillatt med utluftning i oppgangen.

GRØNTANLEGG

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av felleskapet.

Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne grøntanlegget.

Fotballsparking og annet ballspill er ikke tillatt på borettslagets område. Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Likeledes er ikke ishockeyspill tillatt.

Det er ikke tillatt å kaste ned mat på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen

FELLESROM

Barn skal aldri være alene i kjelleren. Det er ikke tillatt å bruke bart lys i kjeller. Etter besøk i kjeller skal privat bod og utgangsdør låses. Lys skal slokkes.

Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

Klikker og sammenstimlinger i ganger, inngangspartier og i kjeller er ikke tillatt, da dette vil sjenere leieboerne. Av samme grunn er det heller ikke tillatt å leke på disse steder.

PARKERINGSBESTEMMELSER**1. Bruk av bil i borettslagets indre områder**

Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget.

I borettslagets indre område (gang- og stikkveier, hager etc.) gjelder bestemmelsen parkering forbudt. Kun absolutt nødvendig kjøring pga. (transport av tunge gjenstander, handicappede, spedbarn i den kalde årstid ol.) er tillatt. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, og at det kun kjøres i gangfart. Enhver ferdseil med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar.

Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.

Bilen kan bli ilagt kontrollavgift etter 15 minutter.

For de som måtte ha behov for av- og pålessing inne på området utover 15 minutter eller utvidet parkeringsmulighet på gjesteparkeringen, må søke om dispensasjon fra styret/vaktmester før parkeringen finner sted. Dispensasjonen skal ligge lett synlig og kontrollerbar i bilens frontrute. Overtredelse kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Bommene betjenes kun med kort eller vipps. Privat bomåpner er ikke tillatt uten styrets godkjenning og ved fremleggelse av offentlig godkjent bevis for forflytningshemmede.

2. Biloppstillingsplass, motorvarmer og elbil

Det er avsatt en biloppstillingsplass (merket med nummer) for hver leilighet.

Borettslagets beboere har kun tillatelse til å parkere på sine tildelte biloppstillingsplasser. Det er forbudt å parkering utenom de oppmerkede og anviste plassene. For lastebiler og kjøretøy med totalvekt på 3,5 tonn eller mer gjelder parkering forbudt overalt.

Er det mer enn en bil blant leilighetens beboere, må parkeringsplass for ekstra biler sørges for på annen måte. Det er tillatt med fremleie/utleie av biloppstillingsplasser til beboere i Smedstua Borettslag.

For å få motorvarmerplass eller elbilplass må man melde sin interesse til styret. Bytting av parkeringsplasser skal også meldes til styret. Det er montert en tilkobling for motorvarmer. Eiere av disse er ansvarlig for at lokket over motorvarmerkontakten er låst. Det er straffbart å la ledninger henge tilkoblet kontakten når den ikke samtidig er tilkoblet motorvarmer i bil. Det er kun lov å bruke tilkobling til motorvarmer på de anviste plassene. Kupévarmer og andre tilkoblinger er ikke tillatt. Det er anvist egne plasser til elbiler.

3. Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene er kun tillatt benyttet av gjester til borettslaget og maksimum 3 dager på rad uavhengig om kjøretøyet er brukt eller flyttet i mellomtiden.

For gjester som har behov for å stå parkert lenger enn makstiden, må disse selv på forhånd sørge for å innhente dispensasjon fra trafikk-komiteen. Hensettelse av uregistrerte kjøretøy på gjesteparkeringen er forbudt.

4. Bruk av parkeringsplassen

Det er ikke tillatt å sykle og leke på parkeringsplassen.

Mindre reparasjoner av egen bil tillates. Olje og bensinsøl må ikke forekomme, da dette ødelegger asfalten. Annet reparasjonsarbeid er ikke tillatt.

Bilvrak og avskiltede biler er ikke tillatt på parkeringsplassen og taues bort for eiers regning.

Ved snøfall blir innkjørsel og kjørefelt på parkeringsplassen ryddet for snø av vaktmesteren. Den enkelte bileier er selv ansvarlig for å holder sin egen biloppstillingsplass ryddet for snø. Snøen skal kastes ut i kjørefeltet eller inn på plener rundt parkeringsplassen - ikke mot naboers biloppstillingsplass.

Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing for eiers regning og risiko.

PARKERINGSKONTROLL

Borettslaget har avtale med et eksternt firma. Avtalen gjelder innføring av privat parkerings-reglement og parkeringskontroll på vår eiendom.

Området er regulert i samarbeid mellom borettslaget og det eksterne firmaet. Håndhevelsen av bestemmelsene skjer i henhold til privatrettslige regler.

Kontrollen utføres av uniformerte parkeringsvakter fra det eksterne firmaet.

Klager på kontrollavgifter og evt. borttauinger skal gjøres ved skriftlig henvendelse direkte til det eksterne firma.

Det eksterne firmaet kontrollerer området og krever inn kontrollavgifter.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Mulige meldinger til andelseierne fra styret eller OBOS ved rundskriv eller oppslag skal, i henhold til generalforsamlingens vedtak gjelde på samme vis som husordensbestemmelser.

Vaktmester har styrets fullmakt til å påse at husordenen blir fulgt.

Henvendelser til styret i anledning av husorden skjer skriftlig.

Vedtekter

for Smedstua borettslag org nr 948517248 vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.2006.
Endret den 29.05.2013, 13.5.2015 og 18.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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 som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) 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.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres: på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret 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 andelseieren 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. Andelseier 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, parabol, balkonginnglassing 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. Vedlikehold av balkonginn-glassingen er andelseiers ansvar.

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

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

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal. Hensetting av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

(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 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) Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplassen. I forbindelse med større vedlikehold og oppgraderinger, kan styret med min. 72 timers varsel, kreve at leietager fjerner bilen. Dersom denne oppfordringen ikke etterkommes, kan styret kreve bilen fjernet for eiers regning.

Borettslaget har avtale med et eksternt firma. Avtalen gjelder innføring av privat parkeringsreglement og parkeringskontroll på egen eiendom.

Det eksterne firmaet kontrollerer området og krever inn kontrollavgifter. Klager på kontrollavgifter og evt. borttauinger skal gjøres ved skriftlig henvendelse direkte til det eksterne firma.

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

(1) 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret 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.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Veggglamper, 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”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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


Rettt 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert 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.



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: Kristoffer Robins vei 54
0978 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

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