

Smedgata 41B



Velkommen til

Smedgata 41B



Salgsoppgaven produsert 24. mai 2025

Indre gård på Enerhaugen

Klassisk 3-roms beliggende i indre gårdsrom | Bad 2022 | Gulvvarme i hele leiligheten | Peisovn | Flott bakgård |

Prisantydning	6 250 000,-
Fellesgjeld	202 792,-
Omkostninger	3 850,-
Totalpris	6 456 642,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 366,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1890

Megler	Tony Solberg
Telefon	936 31 285
E-post	t.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Smedgata 41B - En klassisk og gjennomgående leilighet med rolig og skjermet beliggenhet i indre gårdsrom. Leiligheten har 2 soverom, nytt baderom i 2022 og peisovn i stue.

- Kort oppsummert:
- Innholdsrik gjennomgående leilighet beliggende i indre gårdsrom
- Stor usjenert felles uteplass i borettslaget med utemøblement og grill
- Klassiske trekk som god takhøyde (2,89m i stue), fløydører og peisovn
- Delikat flislagt baderom oppusset i 2022 med stor dusjnisje og badekar
- God planløsning med begge soverom mot indre gårdsrom
- Gulvvarme i hele leiligheten
- Kjellerbod på ca. 9 kvm
- Umiddelbar nærhet til servicetilbud og spisesteder
- Kort vei til offentlig kommunikasjon som buss/trikk
- Flotte parker, tur- og rekreasjonsområder i nærheten

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	71 kvm

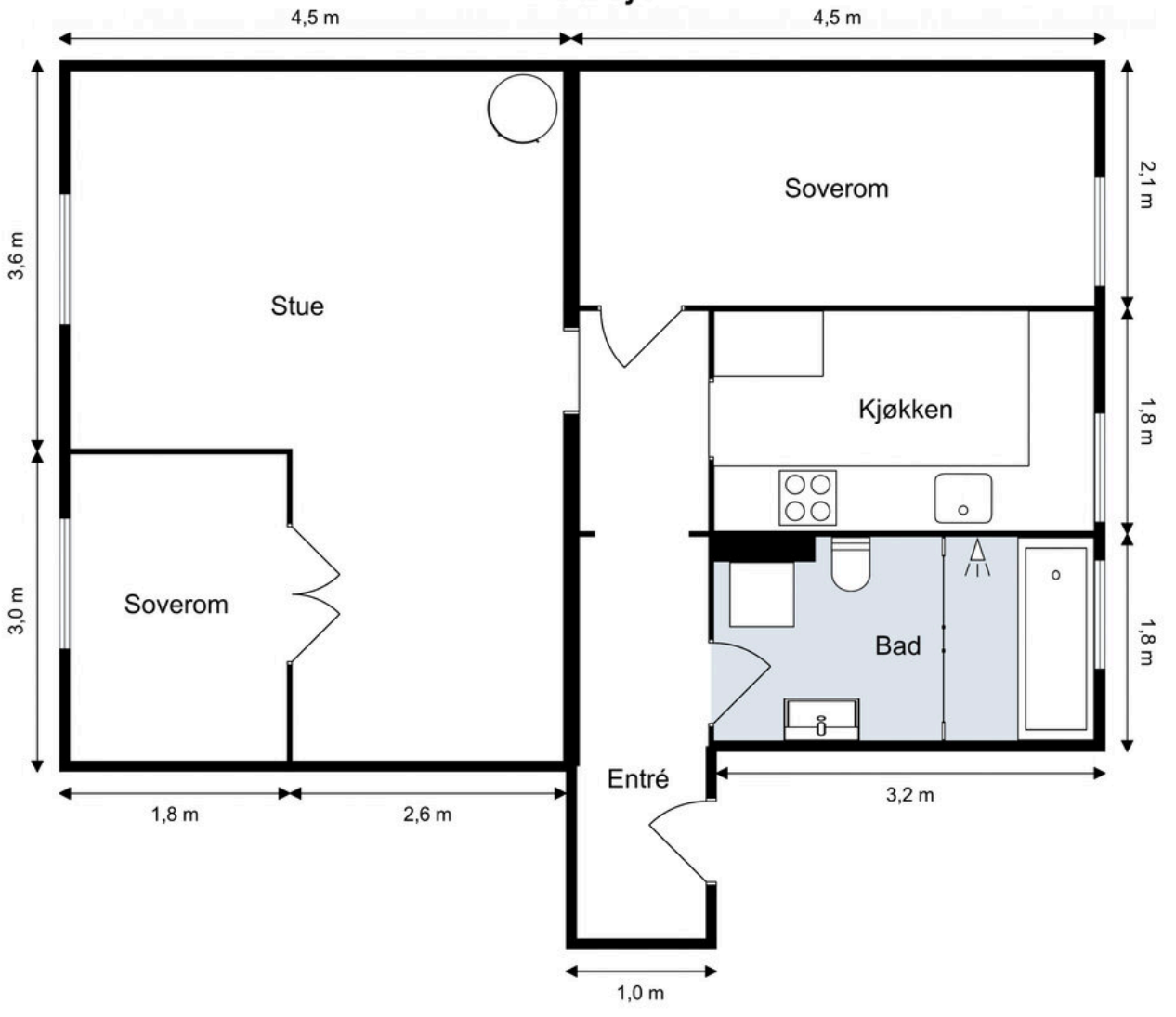
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Total BRA: 62 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 9 kvm.

Smedgata 41 B, 0651 OSLO

1. etasje



Forklaring av bilde/rommet

Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme














AEG


AEG
6000 SERIES | LAVAMAT
ProSense Technology 1-6kg
InverterMotor















Informasjon

Smedgata 41B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0253/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Smedgata 41B, 0651 OSLO
Gnr 230, bnr 316 i Oslo kommune
Andelsnr 9 i Vannposten Borettslag, org.nr. 980500020

Selgere
Tor Halle Rise
Kamilla Bjørklund

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)
202 792,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 452 792,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 500,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
3 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
13 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 456 642,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 465 942,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Total BRA: 62 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Entré, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

Fellesarealer:
- En kjellerbod på ca. 9 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré
Innbydende entré med plass til anheng av klær og sko. Dørcalling, malte vegger og himling.

Stue
Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord i egen nisje. Klassiske detaljer som fløydører, god takhøyde (ca. 2,90) og peisovn med åpent flammebilde. En-stavs parkett, gulvvarme og malte flater/himling.

Kjøkken
Separat kjøkken med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap (fryseskap er ustabilt). Ventilator over kokeplass.

Baderom
Lyst og delikat flislagt baderom fra 2022 med terazzofliser og gulvvarme. Himling med malte plater. Vegger med malte plater og fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, badekar og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Lampe ved speil er defekt.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Beliggende rolig til mot indre gårdsrom. Gulvvarme, malte flater og himling.

Soverom II/barnerom
Rommet har inngang via fløydører i stuen. Rommet ligger stille til mot indre gård. Plass til seng og lagringsløsninger.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo,

Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

- Pusset opp badet i januar 2022, utført av Bademiljø-eksperten.
- Installerte fler automatsikringer i sikringsskapet i januar 2023, utført av Boligelektrikeren.
- Inngangsdøren ble byttet i november 2021, i regi av borettslaget.
- Ny kjøkkenbenk i september 2019.
- Koketoppen ble byttet ut i 2019, stekeovnen ble byttet ut i januar 2023, og oppvaskmaskinen ble byttet ut i 2024.
- Fikset bom i flis på badet mai 2025
- Byttet dimmer i gangen og stua. Utført av Boligelektrikeren i mai 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mai 2019
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 82726062 / Forsikret i: Gjensidige

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Experten AS, totalrenovering av bad 2022 Alpakka Bygg AS, fikset bom flis. 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Experten AS, totalrenovering av bad 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Experten AS, totalrenovering av bad 2022.

4. Ja
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av flere automatsikringer i sikringsskapet i januar 2023, ordnet av Boligelektrikeren. Byttet dimmer i gangen og i stua, Boligelektrikeren 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Bom i flis på badet. Ble utbedret i 2025 (se tidligere svar).

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja.
Beskriv: Det er observert maur i boligen noen uker om våren.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.
Beskriv: Fryseskap under kjøkkenbenken er lunefull, og har bare tidvis fungert. Har ikke vært i bruk de siste årene. Lampe ved speil på badet er defekt.

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1890. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, tekket med lakkerte stålplater (ikke beisktiget). Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a. (Opplysninger er tilsendt av eier).
2019:
- Montert ny kjøkkenbenk.
- Byttet ut koketoppen.
2021:
- Byttet inngangsdøren.
2022:
- Pusset opp badet. Arbeider har utført av Bademiljø-eksperten.
2023:
- Byttet ut stekeovnen.
2024:
- Byttet oppvaskmaskinen.

TG2
Vinduer
Vinduer med enkle glass. Vinduer med 2-lags isolerglass. Det registreres noe vanskelig å åpne og lukke vinduet på soverommet samt noe avskalling på vinduet. Det registreres en sprekk i ett av vinduene på barnerommet. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille og gulv på grunn
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Elektrisk
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE). Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

§ 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er
vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Ventilasjon baderom
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garberobe på soverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i alle rom. Varmekabler på baderommet.
Peisovn i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk i 2024 på ca. 8261 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 366,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, trappevask, felles forsikring, styrehonorar, revisjon- og styrehonorar, forretningsførsel m.m.

Fordeles følgende:
Felleskostnader kr. 3 978,-
Kapitalkostnader avdrag p.t. kr. 389,-
Kapitalkostnader renter p.t. kr. 998,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 348 834,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 395 335,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har bredbånd fra Telia via privat avtale.

Borettslaget

Om borettslaget

Vannposten Borettslag består av totalt 12 leiligheter.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 980 500 020 og ligger i Oslo kommune. Med andel forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.
Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett i borettslaget. Denne vil bli avklart parallelt med salgsprosessen. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle

merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 202 792,- pr. 21.05.2025

Beskrivelse: 2240 - Lån 1870.70.21396 - Odal Sparebank
Geldende rente: 5,90 %
Registrert lånebeløp på selskapet: 3 170 582,02
Registrert lånesaldo på leiligheten: 202 792,46
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 30.12.2046

Fellesformue

Kr 7 618,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023: Regnskapet viser et overskudd på kr 591,- Dette er et planlagt underskudd. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av stilling og resultat.

Årsmelding og regnskap ligger vedlagt i prospektet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Det gjelder også evt gjenskaffelse.

Borettslagets forsikring

Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 82726062

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 782 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentral og populær beliggenhet midt mellom Kampen, Tøyen og sentrum. Kort avstand til flere grøntområder, spisesteder, kaféer og godt utviklet kollektivtilbud. Gangavstand til flere hyggelige grøntarealer som Kampen park, Tøyenparken og Vålerenga.

Område grenser til Kampen hvilket anses som Gamle Oslos kanskje mest populære område. Det ligger mye historie i trehusene i området. Kampen er kjent

for sitt særegne, trivelige og hyggelige bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne parkområder imellom. Her har du følelsen av å bo litt på landet, samtidig som du har en umiddelbar nærhet til storbyen.

Leiligheten ligger få minutters gange unna Tøyen Torg. Tøyen har de senere årene hatt en utrolig utvikling, og er et av de mest urbane områdene i byen. Er du opptatt av byliv, finner du garantert noe du liker her! Her har man få kanskje byens beste pizza på ZZ Pizza og noe leskende på den alltid populære baren Postkontoret. Dagligvarene kan du handle ved Rema 1000 Tøyen, Kiwi Tøyen og Coop Extra Borggata.

Av flere spisesteder er bl.a. Maaltid verdt et besøk. Her kan garanteres en behagelig atmosfære! Er du kaffetørst er Papegøye en yndet lokasjon eller ute etter bakevarer er Håndbakt stedet, du finner også Lille Kampen kafé rett i nærheten, og Kampen Kaffe og bar i Bøgata som serverer deg førsteklasses espresso med noe godt til. Noen få minutter ned mot Gamlebyen finner du også Stockfleths og Kaffebrenneriet."

Skal du brenne kalorier, ligger Sats Kampen noen minutters jogging unna, i Hedmarksgata, eller Fresh Fitness på Ensjø. Alternativet er en fin løpeetappe i Kampen Park, Tøyenparken eller Botanisk hage som grenser til hverandre og har flotte stier for fine gå- og løpeturer. Kampen park er også et ypperlig sted å tilbringe late sommerdager med grilling og gode venner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.09.2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området
- Borggata 12 B - Bruksendring av bod til bolig - H0303. Saksnummer: 202457085. Siste dok. 28.06.2024.
- Smedgata 29 - Ombygging og fasadeendring av eksisterende bygg fra forretning og kontor til bolig og oppføring av tilbygg/nybygg - Bygg A og D - Tidligere adresse: Smedgata 25 A. Saksnummer: 202004557. Siste dok. 07.05.2025.
- Smedgata 27 - Oppføring av boligblokk - Bygg C. Saksnummer: 202008741. Siste dok. 06.05.2025.
- Smedgata 19 - 25 - Ombygging, fasadeendring og bruksendring av

verksted/lager til 5 boliger - Bygg B - Tidligere adresse: Smedgata 25 B. Saksnummer: 202008734 Siste dok. 07.05.2025.
- Smedgata 9 - Oppføring av seks balkonger. Saksnummer: 202553043. Siste dok. 21.05.2025.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/316:
19.04.1928 - Dokumentnr: 924574 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:316 Snr:1 m.fl.

05.11.1929 - Dokumentnr: 912977 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:316 Snr:1 m.fl.

26.10.1987 - Dokumentnr: 70062 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:316 Snr:1 m.fl.

29.10.1990 - Dokumentnr: 65158 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon vedr. bruksendring. Kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:316 Snr:1 m.fl.

29.10.1990 - Dokumentnr: 65159 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon vedr. bruksendring. Kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:316 Snr:1 m.fl.

30.11.2001 - Dokumentnr: 75157 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:316 Snr:1

24.09.1874 - Dokumentnr: 900157 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SMEDGT 47 - UTGÅTT

30.11.2001 - Dokumentnr: 75157 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 58/984
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 926/984

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2013 - Dokumentnr: 496168 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 58/984
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 926/984

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
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.
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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Nordvik Ekstra (Valgfritt) kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 807,-

Samlet skal selger betale kr. 124 557,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. mai 2025

Megler

Tony Solberg, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93631285

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Smedgata 41B

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	5 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	13 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	16 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	17 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	12 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	22 min 1.6 km

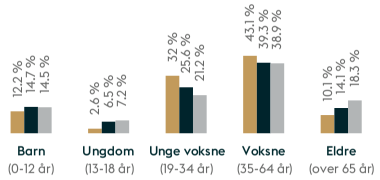
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	15 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.4 km

Barnehager

Min Árbi	3 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enerhaugen	1 530	909
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene
Bra 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Schubelersgate friområde balløp...	3 min
Tøyen skole	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

«Sentralt, hyggelig og kult»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Vedlegg

Smedgata 41B

Smedgata 41 B
0651 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1890
BRA: 71 m^2
BRA-i: 62 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	4	0	1

Supertakst
GNR: 230 BNR: 316 ANR: 11

Marcus Pettersen
Takstkonsulent1 AS

mp@takstkonsulent1.no
95419877

Smedgata 41 B
0651 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/23276

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres en sprekk i ett av vinduene på barnerommet. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Elektrisk

Oppsummering

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.9.2024

Rapportdato
24.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tor Halle Rise** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Kamilla Bjørklund** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Marcus Pettersen** Telefon: **95419877**
Firma: **Takstkonsulent1 AS** Epost: **mp@takstkonsulent1.no**
Adresse: **Vesterheimsveien 2, 1712 Grålum**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Smedgata 41 B, 0651 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **230** Bruksnr: **316** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **11** Leilighetsnr: **H0102**

Byggeår: **1890** - Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk bygget i 1890. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, tekket med lakkerte stålplater (ikke beisktiget).

Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2019:
- Montert ny kjøkkenbenk.
- Byttet ut koketoppen.

2021:
- Byttet inngangsdøren.

2022:
- Pusset opp badet. Arbeider har utført av Bademiljø-eksperten.

2023:
- Byttet ut stekeovnen.

2024:
- Byttet oppvaskmaskinen.

Opplysninger er tilsendt av eier.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Andelsleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	62	62	0	0	0
Kjellerbod	9	0	9	0	0
Totalt m²	**71**	**62**	**9**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	62	62	0	Entré, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.	
Totalt m²	**62**	**62**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Fellesarealer:
- En kjellerbod på ca. 9 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med enkle glass. Vinduer med 2-lags isolerglass. - Det registreres noe vanskelig å åpne og lukke vinduet på soverommet samt noe avskalling på vinduet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Det registreres en sprekk i ett av vinduene på barnerommet. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.2 Vinduer og dører: Entrédør og innvendige dører

Beskrivelse	
Lyd-og brannklasifisert entrédør med glassfelt. Glatte innerdører. To-fløyet innerdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Mursteinspipe. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at badet ble pusset opp i 2022. Rør i rør system ble installert i forbindelse med oppussing.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Arbeider som er utført av Boligelektrikkeren: Ovn: Bytte fra teknisk stikk til vanlig. Sikringsskap: Bytte fra automat sikringer til jfa på kurs 2-5.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Himling med malte plater. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, badekar og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at badet ble totaloppusset i 2022.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, badekar og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig ventilering via lufteluke.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er vanskelig å etablere en annen løsning.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det foreligger FDV dokumentasjon fra Bdemiljø på badet.	

6.12 Øvrig: Overflater, generelt

Beskrivelse
Himlinger med malte plater, innfelt downlights og mur. Vegger med malte plater, malt panel og malt betong. Gulv med parkett, elektrisk gulvvarme. Takhøyden ble målt i entré til: 2,35 m og i stuen til: 2,89 m. - Det registreres noe merker i gulv ved entré samt noe knirk i gulv enkelte steder.
Oppsummering av øvrig **TG-1**

6.13 Øvrig: Varme, generelt

Beskrivelse
Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme i alle rom. Peisovn plassert i stuen.
Oppsummering av øvrig **TG-1**

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørklund, Kamilla	9578-5999-4-2217933	2025-05-22 23:17:06
Rise, Tor Halle	9578-5998-4-922323	2025-05-22 23:06:12

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. mai 2025

Oppdragsnummer
36-0253/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smedgata 41B, 0651 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Kamilla Bjørklund, Tor Halle Rise

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82726062
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Experten AS, totalrenovering av bad 2022 Alpakka Bygg AS, fikset bom flis 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Experten AS, totalrenovering av bad 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Experten AS, totalrenovering av bad 2022

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av flere automatsikringer i sikringsskapet i januar 2023, ordnet av Boligelektrikeren. Byttet dimmer i gangen og i stua, Boligelektrikeren 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: Det ble revet et verkstedbygg på eiendommen i 2021

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Bom i flis på badet. Ble utbedret i 2025 (se tidligere svar)

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det er observert maur i boligen noen uker om våren.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Fryseskap under kjøkkenbenken er lunefull, og har bare tidvis fungert. Har ikke vært i bruk de siste årene. Lampe ved speil på badet er defekt.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0253/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rise, Tor Halle	**2025-05-22**	**Bjørklund, Kamilla**	**2025-05-22**

Identifikasjon

bankID Rise, Tor Halle

Identifikasjon

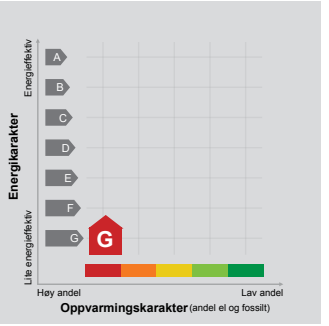
bankID Bjørklund, Kamilla

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Smedgata 41B
Postnummer	0651
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	316
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80588453
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-124867
Dato	22.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 9 634 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 647 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Etterisolering av kjellervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

079 - Vannposten Borettslag

Org.nr. 980500020

28.05.2024

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2024 for	**079 - Vannposten Borettslag**
Organisasjonsnummer:	980500020
Dato:	05.06.2024
Sted:	Mette og Ivar Fjell, 2.etg i Smedgata 41A
Tid:	18:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sensitivitet: Begrenset

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. **Årsregnskapet 2023 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Revisors beretning er kun til orientering.

4. **Godtgjørelse til styret og vaktmester**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.
Styrets godtgjørelse ble doblet fra 2023/2024 til kr. 20.000,- og foreslås uendret.
Godtgjørelse til vaktmester har vært uendret siden 2017 på kr. 5.000,-

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret og vaktmester forblir uendret i perioden 2024/2025.

5. **Valg av styreleder**

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Frøydis Leirdal

Sensitivitet: Begrenset

Styreleder er på valg på grunn av ønsket valgperiode på 1 år, og det skal velges ny styreleder.

6. **Valg av styre**

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Simen Andreas Selmer Sletsjø
Mette Gro Fjell

Mette Gro Fjell er på valg. Det skal følgelig velges nytt styremedlem.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Ane Aarak Tvedt

Ane Aarak Tvedt er på valg. Det skal følgelig velges nytt varamedlem.

7. **Innkomne saker**
   a) **Sak innmeldt av styret – Orienteringssak om skorstein/pipe**

Etter to pipebranner i A-blokka har det vært inspeksjon fra brannvesenet, og den skorsteinen hvor det var sotbrann har Brann- og redningsetaten fattet vedtak om forbud mot bruk.

Under tilsynet fra brannvesenet har noen oppgitt at skorsteinene ble rehabilitert for 3-4 år siden, og at vi ikke er kjent med hvem som har utført arbeidene. Dette har ført til at Plan- og bygningsetaten har sendt pålegg om byggendringssøknad. Dette har Styret sendt inn skriftlig klage på til Oslo Kommune, da skorsteinene ble rehabilitert forsommeren 2015 av Pipe Eksperten AS, før kravet om melding av byggendring ved rehabilitering av pipe ble innført.

Endelig rapport fra Brann- og redningsetaten er enda ikke mottatt med informasjon om hva «flere avvik» er. Avhengig av hvilke utbedringsbehov som må foretas, kan det bli behov for at dette må finansieres på annen måte enn bruk av egenkapital.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tok saken til orientering.

Sensitivitet: Begrenset

Skjema for fullmakt

Alle andelshavere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2024 i 079 - Vannposten Borettslag.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Sensitivitet: Begrenset

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding 2023
- Årsregnskap 2023 og revisors beretning

Sensitivitet: Begrenset

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

079 - Vannposten Borettslag

ORG NR 980 500 020

Styrets årsberetning 2023 for Vannposten Borettslag

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Vannposten Borettslag består av totalt 12 leiligheter og ett næringslokale.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 980 500 020 og ligger i Oslo kommune.

Med andel forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Styret:

Styreleder	Frøydis Leirdal	Smedg. 41B, 0651 Oslo	2023-2024
Styremedlem	Simen Sletsjøe	Smedg. 41B, 0651 Oslo	2023-2025
Styremedlem	Mette Fjell	Smedg. 41A, 0651 Oslo	2023-2024
Varamedlem	Ane Aarak Tvedt	Smedg. 41B, 0651 Oslo	2023-2024

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Det har vært avholdt 3 styremøter i 2023 i tillegg til å løse oppgaver løpende via e-post og telefon.

Saken om Ballplassen har krevd noe tid, hvor det også er sendt inn klager på planlagt gjennomføring, uten at klagen har ført frem til noe endret resultat.

Ordinær generalforsamling 5. juni 2023

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold
Løpende vedlikehold er gjennomført, og mange har lagt ned flere dugnadstimer for å gjøre sykkelskuret og uteområdene våre fine. Her gjenstår noe, i tillegg til et behov for å male vinduer.

2. Balkonger
Det ble i 2009 bygget balkonger, men ikke sendt inn ferdigattest. Dette er styret i prosess på.

3. Pipe/skorstein
Etter to pipebranner i A-blokka har det i 2024 vært inspeksjon fra Brann- og redningsetaten. Her må det forventes å gjøre noen utbedringer i 2024.

4. Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak
Dugnaden vår og høst, med servering. Dette er både et sosialt tiltak og en måte å skape en hyggelig bakgård på.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Lagets forretningsfører er Agio Forvaltning AS i Tromsø. Forretningsførsel er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. Revisjon

Borettslagets revisor har vært Alfa Revisjon AS.

C. Eiendomsmasse

Borettslaget består av 12 boenheter og ett næringslokale som fordeler seg i en bygård. Byggeår 1890, rehabilitert i 1989.

D. Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige Forsikring; polisenummer 82726062

Egenandelen er p.t. kr 10 000,-

Rettshjelp: Egenandel kr 10 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp, begrenset til kr 400 000.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av overskudd/underskudd for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 591,- Dette er et planlagt underskudd. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av stilling og resultat

B. Budsjett for 2024

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 144 550,-. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

I 2023 er det solgt 2 andeler i borettslaget.

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i borettslaget styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kredittrisiko
Borettslaget vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader

Likviditetsrisiko
Borettslaget vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav/moderat.

Markedsrisiko
Borettslaget vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

Oslo, den, 24.05.2024

I styret for Vannposten borettslag

Frøydis Leirdal	**Mette Fjell**	**Simen Sletsjøe**
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem



ÅRSREGNSKAP 2023

079 - Vannposten Borettslag

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er elektronisk signert

079 - Vannposten Borettslag

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	744 674	1 229 965	741 256	943 839
Sum innkrevde felleskostnader		**744 674**	**1 229 965**	**741 256**	**943 839**
Driftskostnader					
Styrehonorar		20 000	10 000	10 000	20 000
Personalkostnader	2	9 238	7 828	7 800	9 210
Avskrivninger	3	13 068	0	0	0
Vedlikehold og reparasjoner	4	76 446	2 177 294	239 292	116 556
Renhold		44 931	39 129	42 065	49 545
Energi og brensel	5	115 047	125 629	133 054	110 353
Andre driftskostnader	6	4 402	17 957	39 050	5 587
Revisjonshonorar		8 595	8 030	11 478	12 262
Forretningsførerhonorar		28 256	26 532	28 442	30 234
Konsulenthonorar		20 063	108 813	0	0
Forsikring		102 411	83 691	101 911	102 000
Kommunale avgifter	7	154 933	132 937	142 936	163 801
Kontingenter		0	0	1 895	0
Sum driftskostnader		**597 390**	**2 737 839**	**757 923**	**619 548**
DRIFTSRESULTAT		**147 284**	**-1 507 874**	**-16 667**	**324 291**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	8	10 540	11 081	9 778	21 538
Finanskostnader	9	157 232	91 908	147 997	201 278
Netto finansposter		**-146 692**	**-80 827**	**-138 219**	**-179 741**
ÅRSRESULTAT		**591**	**-1 588 701**	**-154 886**	**144 550**
Overføringer					
Til annen egenkapital		591	-1 588 701	0	0
SUM OVERFØRINGER		**591**	**-1 588 701**	**0**	**0**

Årsregnskap for 079 - Vannposten Borettslag Organisasjonsnr: 980500020

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	5 727 994	5 727 994
Kunstgress	3	81 021	0
Sum varige driftsmidler		5 809 015	5 727 994
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**5 809 015**	**5 727 994**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 976	0
Andre kortsiktige fordringer		113 429	102 411
Sum fordringer		117 405	102 411
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	16 574	381 600
Sum omløpsmidler		**133 979**	**484 011**
SUM EIENDELER		**5 942 994**	**6 212 005**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 100	1 100
Annen egenkapital	12,13	1 350 418	1 349 826
Sum egenkapital		**1 351 518**	**1 350 926**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	3 264 303	3 342 911
Borettsinnskudd	15	1 200 000	1 200 000
Sum langsiktig gjeld		**4 464 303**	**4 542 911**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 429	300 435
Skyldig offentlige avgifter		88	88
Annen kortsiktig gjeld		13 656	17 644
Sum kortsiktig gjeld		**127 173**	**318 168**
Sum gjeld		**4 591 476**	**4 861 079**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 942 994**	**6 212 005**

Dokumentet er elektronisk signert

TROMSØ, 31.12.2023
079 - Vannposten Borettslag

Frøydis Leirdal	Mette Gro Fjell	Simen Andreas Selmer Sletsjøe
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Borettslaget har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 2 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

079 - Vannposten Borettslag

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	505 152
Kapitalinntekter avdrag	88 181
Kapitalinntekter renter	147 996
Kommunale avgifter	3 345
Sum Innkrevde felleskostnader	**744 674**

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	20 000
Styrehonorar	**20 000**
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	88
Arbeidsgiveravgift	3 525
Lønn	5 000
Påløpte feriepenger	625
Personalkostnader	**9 238**
Sum Personalkostnader	**29 238**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Anleggsmiddel

	Kunstgress	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	94 089	94 089
Anskaffelseskost 31.12.	94 089	94 089
Akk. av- og nedskr. 01.01.	0	0
Årets avskrivninger	13 068	13 068
Akk. av- og nedskr. 31.12.	13 068	13 068
Balanseført 31.12.	81 021	81 021
Økonomisk levetid	3	
Avskrivningsplan		

Note 4 Vedlikehold

	2023
Brannanlegg	20 146
Driftsmaterialer	24 169
Reparasjon og vedlikehold	23 289
Vedlikehold uteareal	8 842
Sum Vedlikehold	**76 446**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Årsregnskap for 079 - Vannposten Borettslag Organisasjonsnr: 980500020

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	115 047
Sum Energi og brensel	**115 047**

Note 6 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	468
Bankgebyrer	2 717
Porto	136
Verktøy, utstyr m.m.	1 089
Øreavrunding	-8
Sum Andre driftskostnader	**4 402**

Note 7 Kommunale avgifter

	2023
Eiendoms- og festeavgift	12 209
Renovasjon, vann, avløp o.l.	142 724
Sum Kommunale avgifter	**154 933**

Note 8 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	1 308
Utbytte Gjensidige Forsikring	9 232
Sum Finansinntekter	**10 540**

Note 9 Finanskostnader

	2023
Purregebyr/renter leverandører	464
Rente Odal Spb - 1870.70.21396	156 768
Sum Finanskostnader	**157 232**

Dokumentet er elektronisk signert

079 - Vannposten Borettslag

Note 10 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2023
Bygninger	5 727 994
Div eiendeler	81 021
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**5 809 015**

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 769 kvm. Gnr 230 bnr 316, snr 1. og snr 2. Byggeår 1892. Rehabilitert i 1989.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om reparasjon og vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Drift 1503.89.94090	15 843
Plasseringskonto 1506.55.62402	731
Skattetrekk 1503.89.94104	1
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**16 574**

Note 12 Egenkapital

Endring egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 100	1 349 826	1 350 926
Årets resultat	0	591	591
Egenkapital 31.12.	**1 100**	**1 350 418**	**1 351 518**

Årsregnskap for 079 - Vannposten Borettslag Organisasjonsnr: 980500020

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**165 843**	**-50 378**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	591	-1 588 701
Innfrielse av lån	0	-1 537 989
Opptak av lån 1870.70.21396	0	3 367 158
Tilbakeføring av avskrivning	13 068	0
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anl.midler	-94 089	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-78 608	-24 247
Årets endring i disponible midler	**-159 038**	**216 221**
Disponible midler 31.12	**6 806**	**165 843**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	133 979	484 011
Kortsiktig gjeld	127 173	318 168
Disponible midler	**6 806**	**165 843**

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån Odal Sparebank 1870.70.21396		
Rentør 31.12.23: 5,90%, løpetid 24 år		
Opprinnelig 2022	3 367 158	
Nedbetalt tidligere	24 247	
Nedbetalt i år	78 608	
Lånesaldo 31.12		3 264 303
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 264 303**

Boligselskapet har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjelden. Av anleggets bokførte gjeld er kr. 3 264 303,- sikret ved panterett i Gnr. 230 Bnr. 316 i Oslo kommune.

Dokumentet er elektronisk signert

079 - Vannposten Borettslag

Fordeling av fellesgjelden:

Andel	Andel fellesgjeld
1	501 892
2	501 892
3	188 711
4	208 787
5	180 681
6	281 059
7	240 908
8	216 817
9	208 787
10	289 090
11	116 439
12	329 241
Sum	**3 264 303**

Note 15 Borettsinnskudd

	2023
Borettsinnskudd	1 200 000
Sum Borettsinnskudd	**1 200 000**

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Vannposten Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
  - ledelsen
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at*:

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.23.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Frøydis Leirdal
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

079 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Leirdal, Frøydis	2024-02-24	Sletsjøe, Simen Andreas Selmer	2024-02-26
Identification		Identification	
bankID Leirdal, Frøydis		bankID Sletsjøe, Simen Andreas Selmer	

Name	Date
Fjell, Mette Gro	2024-02-20
Identification	
bankID Fjell, Mette Gro	

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandvegen 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Vannposten Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vannposten Borettslag som viser et overskudd på kr 591. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

ALFA REVISJON

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 revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 26. februar 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Generelt om generalforsamlingen

Protokoll fra ordinær generalforsamling

Dato: 05.06.2024

Sted: Mette og Ivar Fjell, 2.etg i Smedgata 41A Tid: 18:00

1) **Konstituering**

a. Status frammøte (8 enheter, 4 ikke møtt, 0 fullmakter)
b. Godkjenning av innkalling (godkjent)
c. Valg av referent (Simen Sletsjøe)
d. Valg av møteleder (Frøydis Leirdal)
e. Valg av protokollunderskrivere (Tor Rise og Liv Heide)
f. Valg av tellekorps: alle teller.
g. Godkjenning av dagsorden: godkjent.

3. Styrets årsberetning 2023

Utsendt årsmelding ble gått igjennom av møteleder, til orientering, og godkjennes.

Tillegg: For protokollføring, har man lagt til en redegjørelse om ferdigstillelse av kunstgress og platting etter riving av verkstedet, som ble gjennomført i 2023.

4. Årsregnskapet 2023 og revisjonsberetning

Revisors beretning er utsendt til orientering. Ingen ytterligere spørsmål eller kommentarer til regnskapet.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret og vaktmester

Vedtak: Godtgjørelse til styret og vaktmester forblir uendret i perioden 2024/2025.
Godkjent.

5. Valg av styreleder

Simen Sletsjøe er valgt til styreleder for 2 år.

6. Valg av styre for neste periode

Det nye styret:

Verv/funksjon	Navn	Adresse	Valg fra-til	Status på valg
Styreleder	Simen Sletsjøe	Smedgata 41B	2024-25	
Styremedlem	Mette Fjell	Smedgata 41A	2024-25	
Styremedlem	Kristin Sunde	Smedgata 41A	2024-25	
Vara	Tor Rise	Smedgata 41B	2024-25	

9. Avslutning

Det var godt oppmøte, og hyggelig å se så mange ved gjennomføringen av generalforsamlingen.

Frøydis Leirdal
Styreleder

Simen Sletsjøe
Referent

Tor Rise
Protokollvitne

Liv Heide
Protokollvitne



079 - Vannposten BRL
Budsjett
2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: _____
Frøydis Leirdal

agio FORVALTNING

Dokumentet er elektronisk signert

079 - Vannposten BRL
Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	672 000	505 000
Kapitalinntekter	272 000	236 000
Andre inntekter	-	-
Sum driftsinntekter	**944 000**	**741 000**
Kostnader:		
Styrehonorar	20 000	10 000
Personalkostnader	9 000	8 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	117 000	239 000
Kabel-TV/Internett	-	-
Renhold	50 000	42 000
Energi og brensel	110 000	133 000
Andre driftskostnader	6 000	39 000
Revisjonshonorar	12 000	11 000
Forretningsførerhonorar	30 000	28 000
Konsulenthonorar	-	-
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	102 000	102 000
Kommunale avgifter	164 000	143 000
Kontingenter	-	2 000
Sum driftskostnader	**620 000**	**757 000**
Driftsresultat	324 000	-16 000
Finansinntekter/kostnader		
Finansinntekter	22 000	11 000
Finanskostnader	201 000	148 000
Resultat finansposter	-179 000	-137 000
Årsresultat	**145 000**	**-153 000**
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	145 000	-153 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-71 000	-88 000
Endring i disponible midler	**74 000**	**-241 000**
Disponible midler pr 01.01 innv. år	166 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	19 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	**18 000**	

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Dokumentet er elektronisk signert

Inntekter felleskostnader

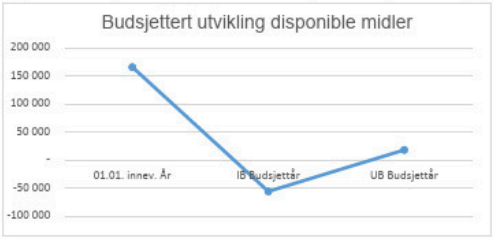
Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
Andel	**Areal**	**Dagens andel**	**Budsjett**
1	125	5 535	7 361
2	125	5 535	7 361
3	47	2 838	3 775
4	52	3 392	4 511
5	45	2 775	3 691
6	70	3 592	4 777
7	60	3 289	4 374
8	54	3 083	4 100
9	52	2 990	3 977
10	72	3 578	4 759
11	29	1 407	1 871
12	82	4 077	5 423
Sum areal	813		
Sum andel felleskostnader		**42 090**	**55 980**
Endring felleskostnader			33,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.		42 090	505 084	55 980	-	**671 761**
			Sum	505 084			**671 761**

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt	-	-5
3150	Premium medlem Huseierne	-	
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	70 799	88 181
3107	Kapitalinntekter renter	201 278	147 997
	Sum kapitalinntekter	272 077	236 179



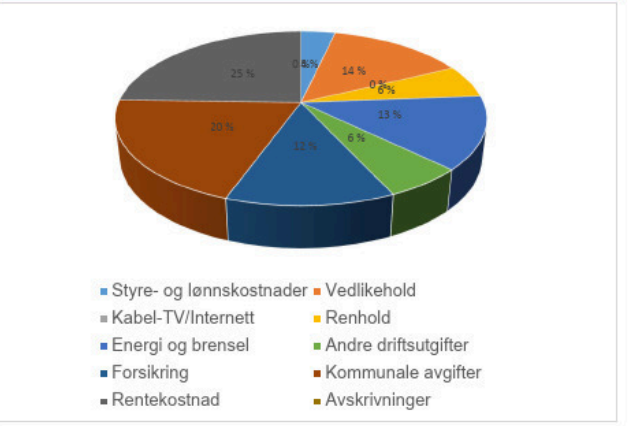
Dokumentet er elektronisk signert

Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	**Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)**		**20 000**
5010	Lønn ansatt		5 000
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	600
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	85
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	705
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	2 820
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		**9 210**
	Sum styrehonorar og personalkostnader		**29 210**

Fordeling kostnader



Dokumentet er elektronisk signert

Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	20000
6620	Vedlikeholdsplan	50 000
	Sum	**70 000**

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

	Avskrivinger*	
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	**Sum avskrivinger**	**0**

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Lele lokale	0		0	0	**0**
6310	Lele container/søppelkjøring	0		0	0	**0**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	152 188		131 553	106 674	**152 188**
6321	Vannavlesning	0		0	0	**0**
6325	Søppelsug FDV	0		0	0	**0**
6340	Elektrisk energi	110 353		133 053	77 350	**110 353**
6341	Propan	0		0	0	**0**
6342	Fyringsolje	0		0	0	**0**
6345	Fjernvarme	0		0	0	**0**
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0	**0**
6350	Gass	0		0	0	**0**
6360	Renhold	49 545		42 065	34 728	**49 545**
6361	Renhold inneareal	0		0	0	**0**
6400	Lele maskiner	0		0	0	**0**
6410	Lele inventar	0		0	0	**0**
6420	Lele datasystemer	0		0	0	**0**
6430	Lele andre kontormaskiner	0		0	0	**0**
6440	Lele transportmidler	0		0	0	**0**
6490	Annen lelekostnad	0		0	0	**0**
6491	Lelekostnad garasje/parkering	0		0	0	**0**
6520	Verktøy, utstyr m.m.	539		2 000	378	**539**
6450	Inventar	0		0	0	**0**
6550	Driftsmateriale	0		0	0	**0**
6551	Datautstyr	0		0	0	**0**
6560	Rekvisita	0		0	0	**0**
6570	Arbeidsklær og vernetutstyr	0		0	0	**0**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	20 000	20 000	20 000	23 289	**20 000**
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0	**0**
6602	VVS	0		0	0	**0**
6603	Elektro	0	15 000	15 000	0	**15 000**
6604	Riving verksted	0		200 000	0	**0**
6605	Heiskostnader	0		0	0	**0**
6607	Driftsmaterialer	32 193	0	540	22 565	**0**
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	21 556		0	20 146	**21 556**
6610	Lele vaktmester	0		0	0	**0**
6611	Malingsarbeid	0		0	0	**0**
6612	Ventilasjonsanlegg	0		0	0	**0**
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0	**0**
6614	Garasjeanlegg	0		0	0	**0**
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0		20 000	0	**0**
6616	Alarm Brann og redning	0		0	0	**0**
6617	Skadedyrskontroll	0		0	0	**0**
6618	HMS og internkontroll	0		0	0	**0**
6619	Annen felleskostnad samele/BRL	0		0	0	**0**
6620	Vedlikeholdsplan	50 000	50 000	0	0	**50 000**
6622	Elbil-lading	0		0	0	**0**
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0	**0**
6641	Kostnader dugnad	0		0	0	**0**
6642	Kontingenter	0		0	0	**0**
6643	Kurs	0		0	0	**0**
6700	Honorar revisjon	12 262		11 477	8 595	**12 262**
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0	**0**
6704	Beboerportal	0		0	0	**0**
6705	Honorar forretningsførsel	30 234		28 443	21 192	**30 234**
6706	Honorar konsulent	28 623	0	0	20 063	**0**
6720	Juridisk bistand	0		0	0	**0**
6780	Snøbrøyting	0		0	0	**0**
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0	**0**
6785	Vedlikehold uteareal	146 763	10 000	3 752	102 871	**10 000**
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	0	**0**
6800	Kontorrekvisita	0		0	0	**0**
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0	**0**
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0	**0**
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0	**0**
6900	Telefon	0		0	0	**0**
6906	Kabel-TV/Internett	0		0	0	**0**
6910	Webside - drift	0		0	0	**0**
6940	Porto	500	0	500	136	**0**
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0	**0**
7400	Medlemskap Huselerne	0		1 895	0	**0**
7500	Forsikringspremie	115 724	102 000	101 911	76 808	**102 000**
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0	**0**
7501	Egenandel forsikring	0		0	0	**0**
7710	Styre- og generalforsamling	0		0	0	**0**
7715	Refusjon dugnad	0		0	0	**0**
7750	Eiendoms- og festeavgift	11 613		11 383	8 140	**11 613**
7751	Eiendomsskatt	0		0	0	**0**
7770	Bankgebyrer	3 047		2 252	2 136	**3 047**
7780	Velferd	0		0	0	**0**
7790	Andre driftskostnader	4 030	2 000	14 297	2 825	**2 000**
	Sum	**789 171**	**199 000**	**740 121**	**527 896**	**590 338**

Dokumentet er elektronisk signert

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	166 000	-56 000	18 000
Egenkapital	1 350 926	1 216 926	1 361 926

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	3 682	Kortsiktig gjeld	318 167
1935	Plasseringskonto	377 917	Langsiktig gjeld	4 542 911
1500	Kortsiktige fordringer	102 411	Sum gjeld	4 861 078
	Sum omløpsmidler	**484 010**	**Sum egenkapital og gjeld**	**6 212 005**

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	11 338
8060	Purregebyr/renter beboere*	-
8071	Utbytte Gjensidige	10 200
Sum finansinntekter		**21 538**

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponibe midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,50 %

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
3 367 158	Odal SPB	3 264 299	6,20 %	201 278	70 799
	Sum rentekostnader i budsjettår		**201 278**	*	
	Finanskostnad i budsjettår		**201 278**		
	Nedbetalt på lån i budsjettår		**70 799**		
			Budsjettår	**Budsjett innev.år**	
8150	**Andre rentekostnader, gebyr mv.**		-	-	

Dokumentet er elektronisk signert

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1870.70.21396
Opprinnelig lån	3 367 158
Restlån per. 01.01.	3 264 299
Rente	5,7 %
Avdrag budsjettår	70 799
Rente budsjettår	184 957
Sum kapitalkostnad	255 756
Rente ved justering	201 998

Oversikt fellesgjeld per enhet

Andel	Grunnlag fordelings nøkkel	Fordelingsnøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital-kostnader/ mnd
1	529 674	0,15	501 891	907	2 588	3 495
2	529 674	0,15	501 891	907	2 588	3 495
3	199 157	0,06	188 711	341	973	1 314
4	220 344	0,06	208 787	377	1 077	1 454
5	190 683	0,06	180 681	327	932	1 258
6	296 617	0,09	281 059	508	1 449	1 957
7	254 244	0,07	240 908	435	1 242	1 678
8	228 819	0,07	216 817	392	1 118	1 510
9	220 344	0,06	208 787	377	1 077	1 454
10	305 092	0,09	289 089	523	1 491	2 013
11	122 884	0,04	116 439	210	600	811
12	347 466	0,10	329 240	595	1 698	2 293
Sum	**3 445 000**	**1,00**	**3 264 299**	**70 799**	**201 998**	**272 797**

Dokumentet er elektronisk signert

079 - Budsjett ...

Name	Date
Leirdal, Frøydis	**2023-12-11**

Identification

bankID Leirdal, Frøydis

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

079 - Vannposten Borettslag

ORG NR 980 500 020

Styrets årsberetning 2023 for Vannposten Borettslag

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Vannposten Borettslag består av totalt 12 leiligheter og ett næringslokale.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 980 500 020 og ligger i Oslo kommune.

Med andel forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Styret:

Styreleder	Frøydis Leirdal	Smedg. 41B, 0651 Oslo	2023-2024
Styremedlem	Simen Sletsjøe	Smedg. 41B, 0651 Oslo	2023-2025
Styremedlem	Mette Fjell	Smedg. 41A, 0651 Oslo	2023-2024
Varamedlem	Ane Aarak Tvedt	Smedg. 41B, 0651 Oslo	2023-2024

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Det har vært avholdt 3 styremøter i 2023 i tillegg til å løse oppgaver løpende via e-post og telefon.

Saken om Ballplassen har krevd noe tid, hvor det også er sendt inn klager på planlagt gjennomføring, uten at klagen har ført frem til noe endret resultat.

Ordinær generalforsamling 5. juni 2023

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold
Løpende vedlikehold er gjennomført, og mange har lagt ned flere dugnadstimer for å gjøre sykkelskuret og uteområdene våre fine. Her gjenstår noe, i tillegg til et behov for å male vinduer.

2. Balkonger
Det ble i 2009 bygget balkonger, men ikke sendt inn ferdigattest. Dette er styret i prosess på.

3. Pipe/skorstein
Etter to pipebranner i A-blokka har det i 2024 vært inspeksjon fra Brann- og redningsetaten. Her må det forventes å gjøre noen utbedringer i 2024.

4. Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak
Dugnaden vår og høst, med servering. Dette er både et sosialt tiltak og en måte å skape en hyggelig bakgård på.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Lagets forretningsfører er Agio Forvaltning AS i Tromsø. Forretningsførsel er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. Revisjon

Borettslagets revisor har vært Alfa Revisjon AS.

C. Eiendomsmasse

Borettslaget består av 12 boenheter og ett næringslokale som fordeler seg i en bygård. Byggeår 1890, rehabilitert i 1989.

D. Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige Forsikring; polisenummer 82726062

Egenandelen er p.t. kr 10 000,-

Rettshjelp: Egenandel kr 10 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp, begrenset til kr 400 000.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av overskudd/underskudd for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 591,- Dette er et planlagt underskudd. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av stilling og resultat

B. Budsjett for 2024

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 144 550,-. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

I 2023 er det solgt 2 andeler i borettslaget.

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i borettslaget styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kredittrisiko
Borettslaget vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader

Likviditetsrisiko
Borettslaget vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav/moderat.

Markedsrisiko
Borettslaget vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

Oslo, den, 24.05.2024

I styret for Vannposten borettslag

Frøydis Leirdal	**Mette Fjell**	**Simen Sletsjøe**
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandvegen 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Vannposten Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vannposten Borettslag som viser et overskudd på kr 591. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

ALFA REVISJON

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 revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 26. februar 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

HUSORDENSREGLER

USBL

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN:

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD:

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

HUSHOLDNINGSAVFALL:

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere: sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

RENHOLD:

Trapper og gelendre vaskes ~~10~~ 1 ganger i uken. Vinduer i oppgangen pusses en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperoms vegger og heisestol vegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet om utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS:

Vaskeri (og rulle) brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det ikke foregår slik at det sjenerer naboene.

Lufting og banking skjer fra kl. 08.00 til kl. 19.00 på bankeplassen. Benyttes kombinerte tørke- og bankeplasser gir styret instruks om bruken. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

MARKISER ETC.:

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER:

Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra BBL USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Vedtekter
for
Vannposten borettslag org. nr. 980 500 020

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. januar 1999, sist endret 23. mai 2023

1 Innledende bestemmelser

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

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

2 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4.2.

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de sorti er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4.15 første ledd.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av §§ 5-4 til 5-6.

(2) Korttidsutleie er all utleie av en leilighet med en varighet på inntil 30 døgn. Andelseier kan fritt leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året, uten styrets samtykke. Vederlagsfri utlån av andelen (til venner ol.) regnes med i antall døgn. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

Overlatelse av bruken iht. § 5-4 skal meldes til styret.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen for opp til tre år dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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
- husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Sensitivitet: Begrenset

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

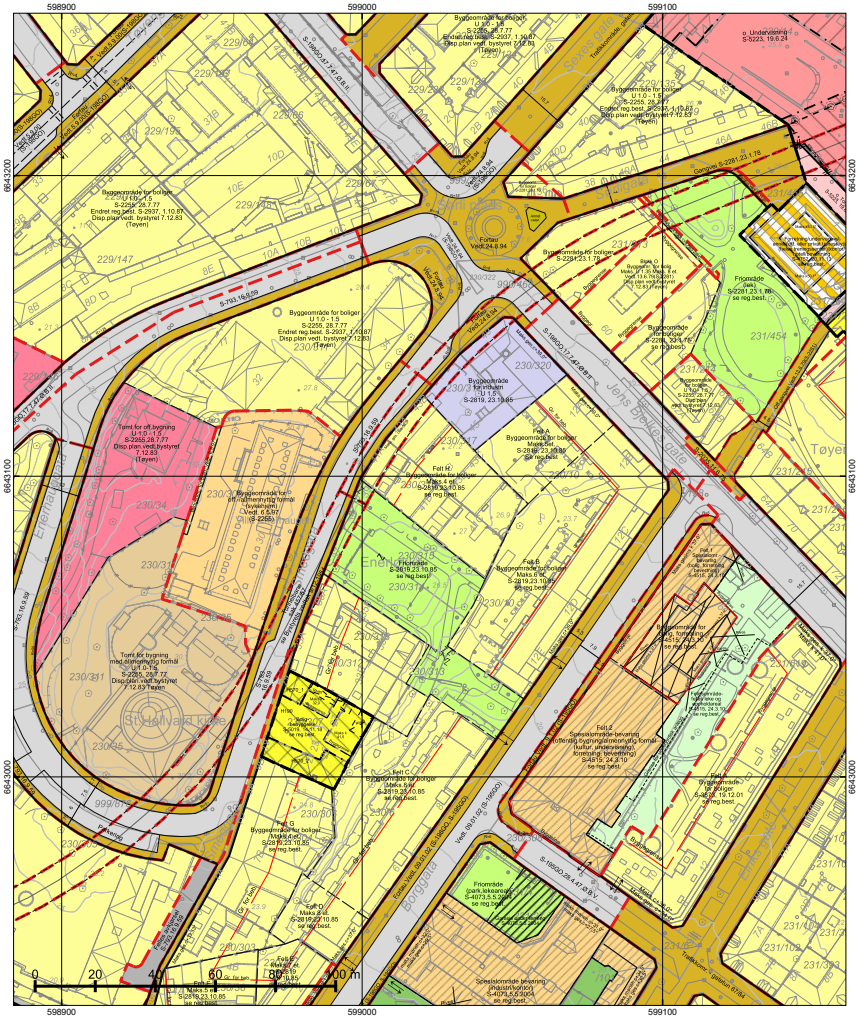
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel 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.

Sensitivitet: Begrenset



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143356/ 86512598
Deres ref.: 42404/ TS@MSNOP
Adresse: SMEDGATA 41B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/316

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

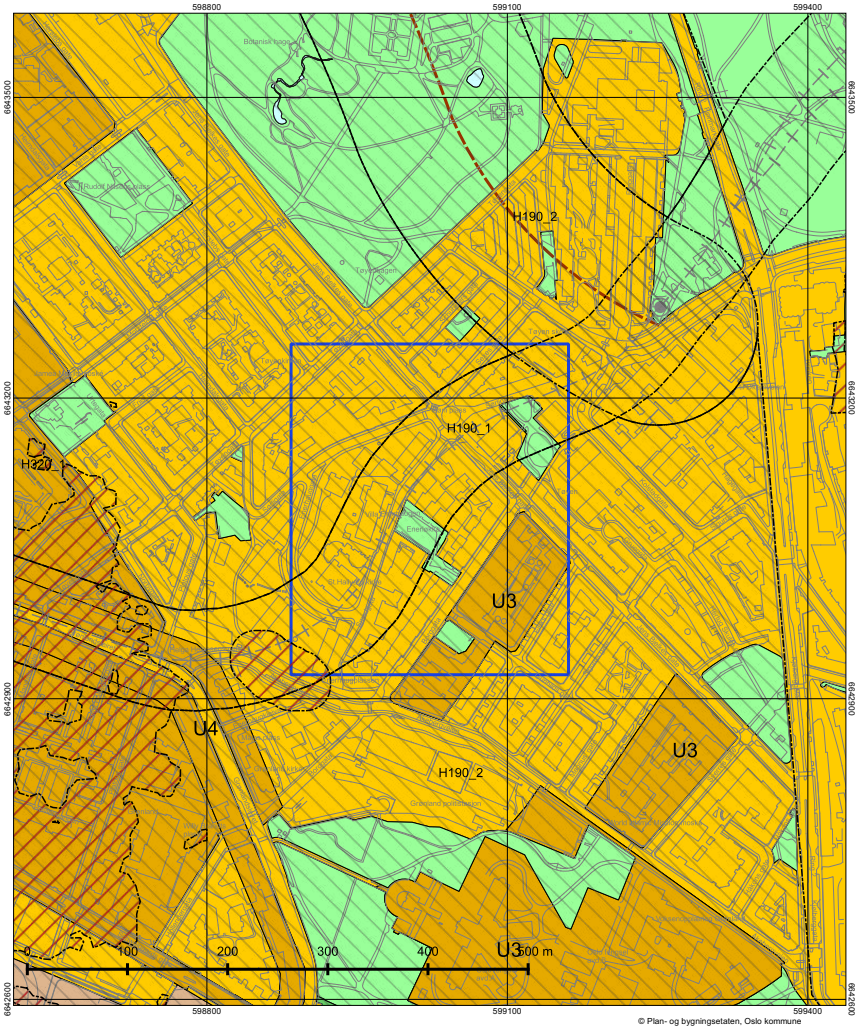
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Sikringsgjerde
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 20.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143356/86512598
Deres ref.: 42404/ TS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.09.2024
	202458757 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse: SMEDGATA 41 A OG B
Tiltakshaver: VANNPOSTEN BORETTSLAG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 230/316/0/0
Søker: Pipe Eksperten As
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Smedgata 41 A og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av seks piper, mottatt 25.09.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202458757			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende fasade - oversikt over pipeløp			1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
VANNPOSTEN BORETTSLAG, v/ Agio Forvaltning AS, Postboks 113, 9252 TROMSØ

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Norprosjekt AS
Postboks 191 - Lysaker
1325 LYSAKER
norprosjekt@oppsving.no

Dato: 01092010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201001747-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SMEDGATA 41B	Eiendom:	230/316
Tiltakshaver:	Ida Herud og Vidar Thomassen	Adresse:	Smedgata 41 B, 0651 OSLO
Søker:	Norprosjekt AS	Adresse:	Postboks 191 - Lysaker, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SMEDGATA 41 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Morten Moe - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Ida Herud og Vidar Thomassen, Smedgata 41 B, 0651 OSLO, ida@setdance.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 36-0253/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Smedgata 41B 0651 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 316 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no