

Smedgata 41A



Velkommen til

Smedgata 41A



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Enerhaugen / Tøyen

Stor loftsleilighet med solrik takterrasse, utsikt og masse lys | 107 kvm. gulvareal | Peis | Ingen dok. avg.

Prisantydning	7 500 000,-
Fellesgjeld	320 990,-
Omkostninger	3 850,-
Totalpris	7 824 840,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 611,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1890

Megler	Henrik Rosenberg Winsnes
Telefon	415 54 019
E-post	h.winsnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

3-roms lofts- og endeleilighet med privat takterrasse, gode solforhold og fin utsikt. Leiligheten har en spennende planløsning med et gulvareal på hele 107 kvm. God plass, funksjon og særpreg. Store rom med synlige bjelker og skråtak med 2,8 meter under mønet. Lysforholdene er svært gode med vindu på to sider og i himling. Meget sentralt, nær buss, T-bane (alle linjer), Botanisk hage og Tøyenparken med nye Tøyenbadet.

- Skjermet takterrasse på 11 kvm.
- Gode solforhold og flott utsikt
- Høyt og fritt, uten innsyn
- Spennende planløsning med 107 kvm. gulvareal
- Masse lys og fantastisk romfølelse
- God takhøyde (opptil 2,8 m.)
- Luftig stue med effektiv peisovn
- To gode soverom
- Stort bad + wc
- Stor kjellerbod på 12 kvm.
- Loft bygget ut i 2004

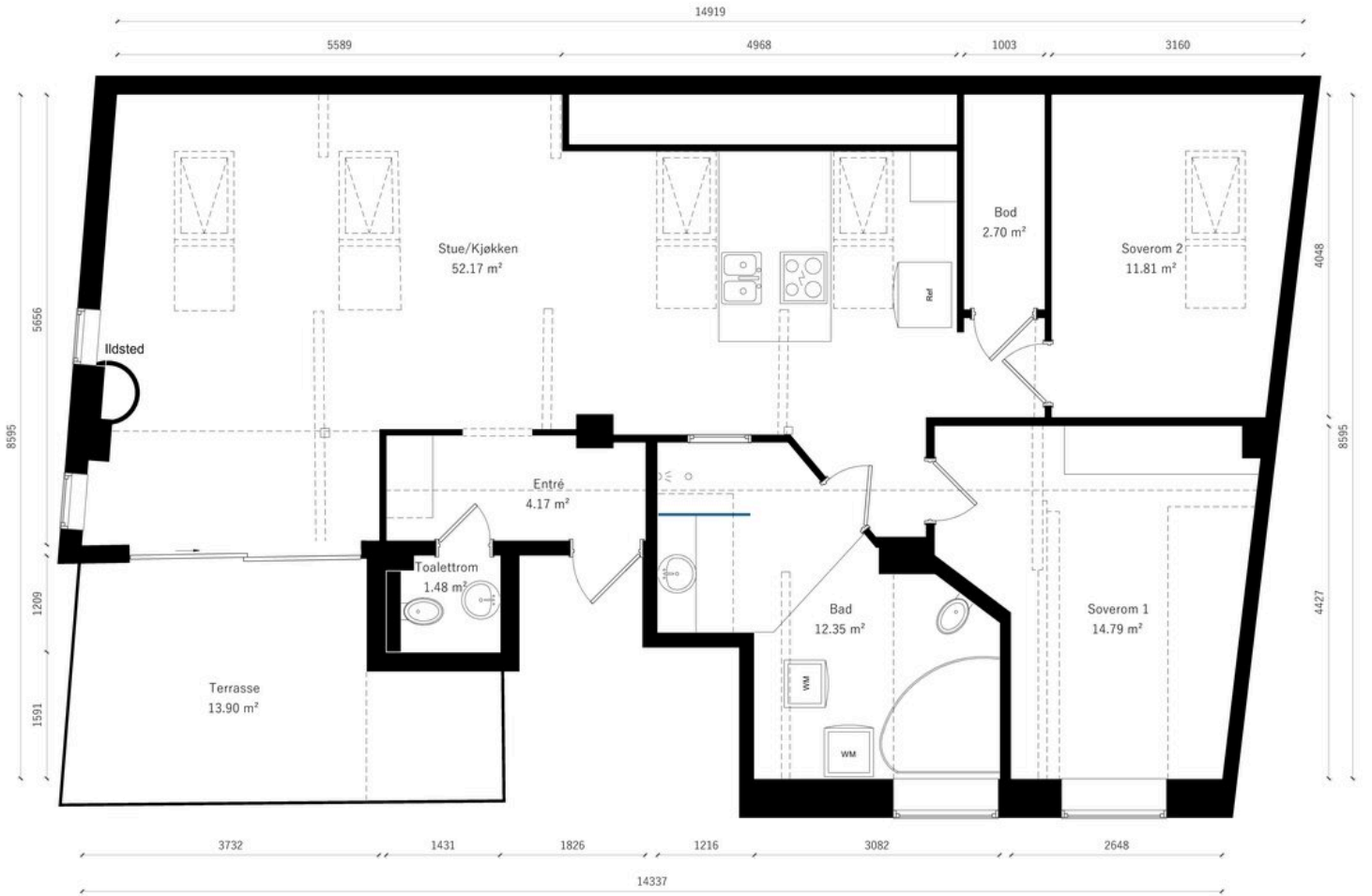
Arealer og innhold

BRA-i:	77 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	89 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, stue, kjøkken, baderom, to soverom, toalettrom og innvendig bod
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 11 kvm. Takterrasse

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 12 kvm.



Smedgata 41A

Loft

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D
















































Miele













Informasjon

Smedgata 41A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0180/23

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230, bnr 316 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Vannposten Borettslag, org.nr. 980500020

Selger
Anne Silje Bø

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
320 990,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 820 990,- (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))
---
7 824 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 834 140,- (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
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, stue, kjøkken, baderom, to soverom, toalettrom og innvendig bod
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 11 kvm. Takterrasse

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 12 kvm.

Ikke målbare arealer:
Gulvarealet i leiligheten er 107 kvm. 30 kvm. av disse er ikke målerverdig areal.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, baderom, to soverom, toalettrom og innvendig bod. Det medfølger i tillegg en kjellerbod på 12 kvm.

Standard

Entré:
Entré med flislagt gulv, elektriske varmekabler og downlightsbelysning. Veggflater av malt mur. Oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap, samt oppheng for yttertøy. Dørcalling og inngangsdør med nyere elektronisk Yale kodelås.

Stue:
Stor og luftig stue med særpreg, gode lysforhold og fantastisk romfølelse. Synlige trebjelker, skråtak med 2.82 meter under mønet, samt vinduer på tre sider, inkludert i tak. Fra takvinduene har man utsikt mot bl.a. Holmenkollen. Stuen har skipsgulv, lysmalte veggflater og downlightsbelysning. En stemningsfull peisovn sikrer ekstra hygge og varme på de kjøligste dagene. Stuen ligger i fin forlengelse av kjøkkenet og sammen utgjør de et åpent og fint allrom. God plass til sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. I hjørnet av stuen er det en plassbygget tv-benk.

Via skyvedør er det utgang til en privat og solrik takterrasse på hele 11 kvm. Takterrassen har flislagt gulv, godt med utebelysning og strømuttak. Takterrassen utgjør en fin forlengelse av rommet og blir nærmest som en ekstra stue i sommerhalvåret. Høyt og fritt i usjenert omgivelser med gode solforhold og flott utsikt, skjermet for innsyn. Idyllisk og lunt med god plass til utemøblement, grill og beplantning. Et perfekt sted å invitere venner og familie til hyggelige sammenkomster på varme sommerdager, eller sene høstkvelder. Det er lagt nye fliser på terrassen i regi av borettslaget, før nåværende eiers tid. Man kan henvende seg til styret for å få dokumentasjon på dette.

Kjøkken:
Hyggelig kjøkken i egen avdeling, i fin forlengelse av stuen. Skråtak med downlightsbelysning, takvinduer og gode lysforhold. Flislagt sone rundt kjøkken med varmekabler. Kjøkkeninnredning fra den danske kjøkkenleverandøren Biga med glatte fronter, metallhåndtak og heltre benkeplater. Kjøkkeninnredningen er fra 2004. Stor kjøkkenøy med masse skapplass, oppvaskkum og kokesone med fritthengende ventilator. Koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin som er integrert i vegg. Avsatt plass til frittstående kjøleskap. Bak kjøkkenet ligger det en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Bad og wc:
Romslig, helfliset bad med varmekabler i gulv. Skråtak med panel, downlightsbelysning og gode lysforhold. Synlige bjelker. Badet er innredet med vegghengt toalett, boblebadekar og baderomsinnredning med gode

oppbevaringsmuligheter. Høyskap og dusjhjørne med mosaikkflis, to hånddusjer og regnfallsdusj. Varmekabler er fra 2019. På badet er det opplegg for vaskemaskin

Saparat, helfliset toalettrom med varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt toalett og baderomsinnredning med lysspeil.

Soverom:
Leiligheten inneholder to store og sjarmerende soverom. Begge er innredet med garderobeskap og har gode møbleringsmuligheter. Begge soverommene har parkettgulv og skråtak med downlightsbelysning. God takhøyde og fin romfølelse.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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:
- DEVImat varmekabelmatte installert på baderomgulv. (Legging av nytt varmegulv)
- Utført av Wethal El-Fag AS 12.juni 2019.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
DEVImat varmekabelmatte installert på baderomsgulv. (Legging av nytt varmegulv)
- Utført av Wethal El-Fag AS 12.juni 2019.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Byttet til 6stk downlights og dimmer på balkong. Benyttet SG Junistar Lux Børstet stål og SG LedDim400. Utført av Elektro-Sivert installasjon AS, 26.januar 2021.

- Montert egeninnkjøpt speil med lys på gjestetoalett - Byttet termostat på kjøkken Benyttet Elko Super TR termostat

- Byttet stikkontakt på kjøkken - Byttet defekt 12V trafo på bad

- Festet stikkontakt på balkong forskriftmessig Utført av Elektro-Sivert installasjon AS, 9.november 2021.

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

Beskriv:
- I de minste mønsterflisene på veggen i dushjørnet har det sprukket opp noe i fugen nede på veggen.

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.
- Nei

Eventuell kommentar:
- Sølvkre observert på badet ved noen tilfeller.

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

Oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport fra mars 2025.

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?
- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Boligens areal er oppgitt i tilstandsrapporten.

Bygningssakkyndig

AB Taksering & Eiendom AS v/Anders Jørgen Bryhn

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Felles konstruksjoner:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Vinduer:
• Det er noe avskalling i takvinduskarmer

Utvendig > Terrassedør:
• Bruks- og værslitasje. Noe sprekkdannelse nederst på dørbladet. Fuktkutsatt bunnkarm, mangelfullt beslag (nedbør trekkes enkelt inn i dørkarmen).

Utvendig > Takterrasse:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran
• Veggplater er sprukket opp
• Noe løse sementfuger mellom fliser
• Bom i noen gulvfliser
• Takrenne og taknedløp har avrenning til sluk i takterrassen, det ansees som en dårlig løsning, taknedløpet bør føres til yttertak og ikke til terrassegulvet (unødvendig belastning)
• Malingsavskalling på murt rekkverk. Sluk må renses

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Røranvisning inni fordelerskap mangler

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

• Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Våtrom > 4.etg./loft > Baderom > Overflater Gulv:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm.

Mindre enn 25mm fallforhold gjelder fallforhold i dusj.

Fall = 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk i dusj.
Fall = 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk ved badekar.

Våtrom > 4.etg./loft > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

Manglende dokumentasjon for utførte sluk- og membranarbeider.

Våtrom > 4.etg./loft > Baderom > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Våtrom > 4.etg./loft > Baderom > Ventilasjon:
• Det mangler luftespalte under dørbladet

Spesialrom > 4.etg./loft > Separat toalettrom > Overflater og konstruksjon:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle
• Noe løs sementfuge mellom veggfliser bak toalettet skyldes trolig bevegelse i veggflaten bak eller innfesting av toalettet

Spesialrom > 4.etg./loft > Separat toalettrom > Ventilasjon sep.toalett:
• Det mangler luftespalte under dørbladet
• Litt svelling nederst på dørbladet

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer, samt kjøleskap medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

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.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler under alle flislagte gulv
- 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 årlig strømforbruk på ca. 10624 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 611,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, nedbetaling fellesgjeld, samt drift og vedlikehold

Felleskostnadene er fordelt slik:

Kapitalkostnader rente 2023: kr. 1 573,73,-

Kapitalkostnader avdrag 2023: kr. 614,46,-

Andel felleskostnader: kr. 5423,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 648 120,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 592 481,- pr. 2023

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.

Borettslaget

Om borettslaget

Vannposten Borettslag består av totalt 12 leiligheter og ett næringslokale. Byggeår 1890, rehabilitert i 1989. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 980 500 020 og ligger i Oslo kommune.

Forretningsfører er Agio Forvaltning AS i Tromsø

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

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. 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.

Styret opplyser i e-post pr. 14.03.25 at det ikke er planlagt noe større vedlikehold som vil på virke fellesutgiftene.

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere. Forkjøpsretten vil avklares ved forhåndsavklaring og meldefrist for andelseierne er satt til 24.03.2025 kl. 12:00. Meldefrist for bruk av forkjøpsretten settes til: Fem virkedager fra dagen laget har mottatt eierskiftemelding.

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.
Kontakt forretningsfører eller eiendomsmegler 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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 320 990,- pr. 02.03.2025

Beskrivelse: 2240 - Lån 1870.70.21396 - Odal Sparebank
Geldende rente: 5,90%
Registrert lånebeløp på selskapet: 3.223.758,02,-
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 30.12.2046

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Beskrivelse: 2240 - Lån 1870.70.21396 - Odal Sparebank
Geldende rente: 5,90 %
Registrert lånebeløp på selskapet: 3 182 502,02
Registrert lånesaldo på leiligheten: 320 990,38
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 30.12.2046

Andel av fellesgjeld pr. 02.03.2025: kr. 320 990,39

Fellesformue

Kr 12 012,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 591,-. Budsjettet fra 2024 viser et forventet overskudd på kr 144 550,-.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82726062

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 769 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet gårdsrom med brostein, betongheller og beplantning.

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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en supersentral beliggenhet på populære Enerhaugen/Tøyen, like ved vakre Botanisk hage og Tøyen Torg. Her bor du i hjertet av Oslo med kort gangavstand til sentrum. Bydelen har de siste årene blitt svært attraktiv og livlig, med kort vei til "alt" man trenger i hverdagen.

Tøyen er et populært boligområde med kort avstand til alle servicefunksjoner, offentlig kommunikasjon, butikker/varehandel og forretninger. Den siste tiden har Tøyen blitt veldig ettertraktet i forbindelse med Tøyen-løftet og oppgraderingen av Tøyen Torg med et stort utvalg av kafeer, restauranter, butikker, bibliotek og mye mer. Det er flere dagligvarebutikker i området, nærmeste er Coop Prix som ligger i Borggata.

Området har et meget godt kollektivtilbud med buss- og trikkelinje, samt Tøyen T-bane stasjon med alle linjer. Buss nr. 20 og buss nr. 37 ligger også i kort avstand fra leiligheten.

Tøyen er kjent for de flotte grøntarealene som Tøyenparken, hvor populære Øyafestivalen og Miniøya blir arrangert hvert år. Botanisk Hage gir fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kun en kort spasertur til nye Tøyenbadet. Badet har nettopp åpnet, og er et fantastisk anlegg for både liten og stor. Kampen og Vålerenga med sin sjarmerende småhusbebyggelse, med tilhørende gallerier samt hyggelige spisesteder som Kampen Bistro, Lille Kampen Cafe og Smia, blir man også lett glad i.

Det er gode treningsmuligheter i området, blant annet på, Tøyen Fitness i Sørligata eller Sats Kampen og Sats Bjørvika.

For øvrig er det kort gangavstand til Grünerløkka, Barcode, Bjørvika, Grønland, Gamlebyen, Middelalderparken og Ekebergparken med Ekebergrestauranten og Karlsborg Spiseforretning samt sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Buss Tøyenkirken - ca. 300 meter
T-bane Tøyen - ca. 500 meter
Trikk Heimdalsgata: ca. 1 km.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

- Det foreligger ferdigattest datert 16.02.2007 for Loftsutbygging - Smedgata 41A
- Det foreligger ferdigattest datert 15.08.2022 for installasjon av brannalarmanlegg
- Det foreligger ferdigattest datert 27.09.2024 for rehabilitering av seks piper - Smedgata 41 A-B

For øvrig foreligger det ekspedisjonsdokument datert 1890 for våningshus. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Lovlighet:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Dagens toalettrom er plassert noe annerledes enn på arkitekttegning
- Bod på terrasse vist på arkitekttegning finnes ikke, men det er lagringsplass under skråtak på terrassen

Vei, vann og avløp

- Felles hovedinngang inn fra fortau i gate
- Offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Offentlig avløp via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2819.

Pågående byggesaker:
Smedgata 41 A-B - Fasadeendring - Oppføring av balkonger
Saksnummer 200907183 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200907183

Smedgata 27 - Oppføring av boligblokk - Bygg C
Saksnummer 202008741 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202008741

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 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202004557

Smedgata 19 - 25 - Ombygging, fasadeendring og bruksendring av verksted/lager til 5 boliger - Bygg B - Tidligere adresse: Smedgata 25 B

Saksnummer 202008734 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202008734

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 reguleringsforhold og 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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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.

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

Hvis kundekontroll 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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 209,-
Nordvik grunnpakke kr. 18 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 700,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 664,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 147 164,- 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 17. mars 2025

Megler

Henrik Rosenberg Winsnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41554019

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Smedgata 41A

Smedgata 41A

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 129 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 345 elever, 19 klasser	3 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 232 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 447 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 587 elever, 39 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 1.5 km

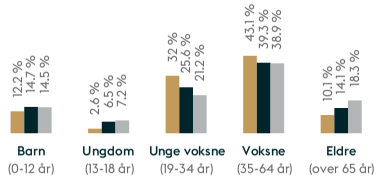
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	12 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	20 min 1.4 km

Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 26 barn	3 min 0.2 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Schubelersgate friområde balløp...	2 min
Tøyen skole	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	2 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

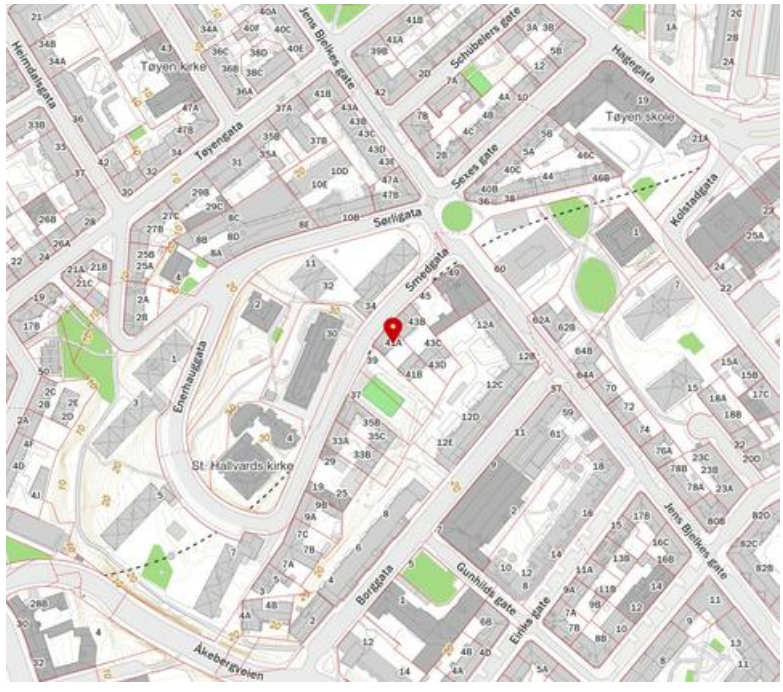
«Sentralt, hyggelig og kult»

Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Røa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD
Smedgata 41A, 0651 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 316
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 07.03.2025 Rapportdato: 11.03.2025 Oppdragsnr.: 18333-2011 Referansenummer: IY1516

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no
934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet/loftsleilighet over ett plan. Sentralt beliggende på Tøyen i veletablert område bestående av både klassiske bygårder og noen nyere bygninger. Det er både boliger og noen kontorbygg. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i området. Det er gangavstand til Grønland, Kampen, Galgeberg, Gamlebyen m.m.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har gode dagslysforld. Det er både takvinduer og ordinære vinduer. Romslig takterrasse med adkomst fra stuen.

Adkomst til felles trappegang fra bakgård via felles portrom inn fra fortau i gate.

Utsikt til området rundt med bebyggelse og uteområder i tillegg til Holmenkollen og deler av byen fra takvindu.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Totale fellesutgifter pr. mnd.: kr. 7 611,19

Pent opparbeidet gårdsrom med brostein, betongheller og beplantning.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Gamlebyen og Grønland
Grunnkrets: Grønland rode 6
Valgkrets: Tøyen skole
Skolekrets: Tøyen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

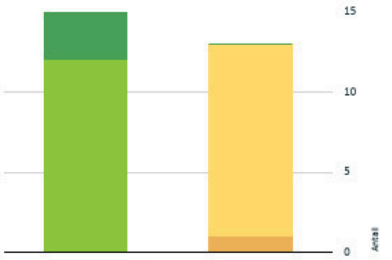
-Dagens toalettrom er plassert noe annerledes enn på ark.tegning.
-Bod på terrasse vist på arkitekttegning finnes ikke men det er lagringsplass under skråtak på terrassen.

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

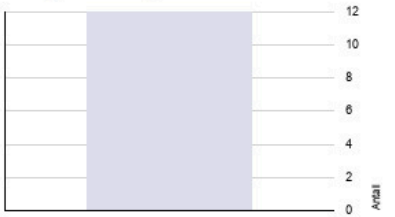
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i
kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Felles konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Terrassedør Gå til side
- Utvendig > Takterrasse Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
- Våtrom > 4.etg./loft > Baderom > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 4.etg./loft > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > 4.etg./loft > Baderom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

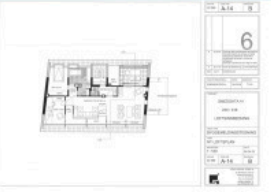
- **Våtrom > 4.etg./loft > Baderom > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 4.etg./loft > Separat toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > 4.etg./loft > Separat toalettrom > Ventilasjon sep.toalett** Gå til side

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD



Byggeår
1890

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Godkjent dato: 03.10.1888
Igangsatt dato: 21.11.1888
Tatt i bruk dato: 25.09.1890
Kilde: Kartverket

Søknad om rammetillatelse: Datert 24.april 2003.
Rammetillatelse: Datert 28.mai 2004
Igangsettingstillatelse: Datert 25.okt 2004
Ferdigattest: Datert 6.feb. 2007.

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

UTVENDIG

TG 2 **Vinduer**

Isolérglass i trerramme fra

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

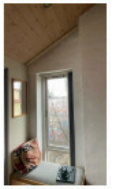
Det er noe avskalling i takvinduskarmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som påkrevet men vær klar over forholdet. Det kan skyldes kondens pga. begrenset ventilasjon i leiligheten. Vindusbeslag på utsiden er ikke kontrolliert pga. vanskelig tilgang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

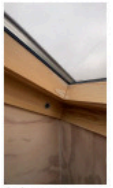
Tilstandsrapport



Vindu



Takvindu



Avskalling i hjørner i takvinduskarmer.



Avskalling i hjørner i takvinduskarmer.

TG 1 Inngangsdør

Brannsertifisert inngangsdør med nyere elektronisk Yale kodelås.

Årstall: 2004



Inngangsdør



Yale kodelås.

TG 2 Terrassedør

Terrassedør med isolérglass. Skyvedør.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruks- og værslitasje. Noe sprekkdannelse nederst på dørbladet. Fuktkutsatt bunnkarm, mangelfullt beslag (nedbør trekkes enkelt inn i dørkarmen).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassefliser ligger for tett og for høyt mot dørterskelen. Beslag bør monteres og tetting med silikon bør gjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Terrassedør



Dørterskel og terrasseflis.

TG 2 Takterrasse

Takterrasse med adkomst fra stuen. Bygget med støpt betonggulv på trebjelkelag. Gulvfliser (terrassefliser) og sokkelflis. Vegger er kledd med komposittplater eller tilsvarende. Ved nedbør er det avrenning til sluk i gulv. Det er målt fall i retning sluk på tilfeldig valgte steder på terrassegulvet.

Rekkverk høyde: 99 cm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Veggplater er sprukket opp. Noe løse sementfuger mellom fliser. Bom i noen gulvfliser.
Takrenne og taknedløp har avrenning til sluk i takterrassen, det ansees som en dårlig løsning, taknedløpet bør føres til yttertak og ikke til terrassegulvet (unødvendig belastning).
Malingsavskalling på murt rekkverk. Sluk må renses.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det må påregnes oppgraderinger/utbedringer mht. avvik og generell værslitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sprekker i veggplater.



Rekkverkshøyde. Målingsavskalling (hvit mur).



Sluk. Avløpsrør (hvitt rør) fra takrenne.

TG 2 Felles konstruksjoner

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Parkett/"skipsgulv".
Veggflater består av: Malt mur. Malte plater. Fliser.
Himlinger består av: Panel. Skråtak.

Årstall: 2004

TG 1 Etasjeskille

Trebjelkelag som etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: KJØKKEN OG STUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 3 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 11 mm

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Feier var på inspeksjon 19.mars 2024 og skriver følgende: "Tilsynsrapport. Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 19.03.2024. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget". På bakgrunn av denne tilsynsrapporten gis det TG1.

Ildsted: Peis med innsats.
Type pipeløp: Trolig murt, fra år 1890. Ildstedet er trolig fra 2004.
Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: 3 av 3
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.
Ingen unormale riss/sprekkdannelser ble observert. Liten løs murbit nederst på venstre siden av peisovnen har ingen betydning.

Ferdigattest – Smedgata 41 A og B: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av seks piper, mottatt 25.09.2024.



Peisovn



Peisovn

Innvendige trapper

Originale ståltrapper i fellesgang.

Tilstandsrapport



Felles trappegang.

TG 1 Innvendige dører

Slagdører med profilerte dørbladet.

Årstall: 2004



Innerdør

VÅTROM

4.ETG./LOFT > BADEROM

Generell

Baderommet er fra loftsutbyggingsåret.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i N53600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

08.05.2019: "Legging av varmekabelmatte laftbyggende gulv etter forsikringsskade.". Samsvarserklæring fremvist.

Årstall: 2004



Baderom

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

4.ETG./LOFT > BADEROM

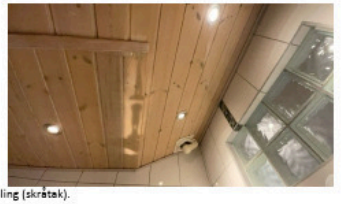
TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Panel i himling.

Årstall: 2004



Nyere silikonfuge er lagt ved egeninnsats.



Himling (skråtak).

4.ETG./LOFT > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Det er to nivåer på gulvet.
Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusj: 24 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist ved badekar: 94 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≤ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet i retning sluk for øvrig målt på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Mindre enn 25mm fallforhold gjelder fallforhold i dusj.

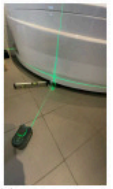
Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk i dusj.
Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk ved badekar.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

4.ETG./LOFT > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Det er 2 stk. sluk i gulv. Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring i dusj. I sluk ved badekar er det vanskelig å ta ut vannlås for rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran under klemring i sluk i dusj. Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Protimeter fuktapparat gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende dokumentasjon for utførte sluk- og membranarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Dukmembran under klemring i sluk.



Sluk ved badekar.



Overgang ved dørterskel.

4.ETG./LOFT > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett, uten synlig drensspalte i vegg. Drensspalten til venstre for toalettet er trolig kun tilknyttet fordelerskapet.
Servantskap med blandebatteri.
Dusjnisje med to dusjarmaturer. Frittstående boblebadekar er ikke vurdert.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å lage en drensspalte under toalettet dersom evt. dokumentasjon for en slik løsning ikke finnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Drensspalte for fordelerskapet.



Dusj

4.ETG./LOFT > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte.

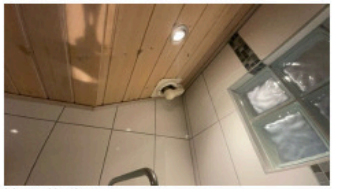
Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler luftespalte under dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lage en drensspalte under dørbladet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elektrisk avtrekksvifte.

4.ETG./LOFT > BADEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg utenfor dusjen, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode gir ingen unormale utslag.

KJØKKEN

4.ETG./LOFT > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og metallhåndtak, heltre benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn. Plass til frittstående kjøleskap.
Det er et normalt bruksslitt kjøkken. Det er noe slitasjemerker men ansees å ikke ha betydning for bruken.

Årstall: 2004

4.ETG./LOFT > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Avtrekk

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Avtrekksvifte med avtrekk til yttertak.

Årstall: 2004



Avtrekksvifte

SPESIALROM

4.ETG./LOFT > SEPARAT TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom inneholder veggmontert toalett og servant med blandebatteri.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Noe løs sementfuge mellom veggfliser bak toalettet skyldes trolig bevegelse i veggflaten bak eller innfesting av toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løs sementfuge bør fjernes og fuges på nytt. Det kan ikke utelukkes at sementfuger sprekk opp igjen.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Toalettrom



Toalettrom



Noe løs sementfuge mellom fliser bak toalettet.

4.ETG./LOFT > SEPARAT TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon sep.toalett

Naturlig oppdriftsventilasjon i rommet.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler luftespalte under dørbladet.
Litt svelling nederst på dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lage luftespalter.
Dersom teknisk mulig montere elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Lufteventil



Det mangler luftespalte.



Noe svelling nederst på dørbladet, ingen praktisk betydning mht. bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: I vegg på hovedsoverommet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet (med sluk i gulv).

Rørarvisning: Mangler

-Stoppekran for hele leiligheten: I felles kjeller, gis automatisk TG2.
-Stoppekran for baderommet og kjøken er inni fordelerskapet, ble testet og fungerte 100% men stoppekranene er noe harde å betjene.
-Stoppekran for toalett inni underskapet men dersom evt. lekkasje oppstår i vannrør før stoppekranen må vannforsyningen stenges i felles kjeller.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørarvisning inni fordelerskap mangler.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig da anlegget fungerer men vær klar over avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fordelerskap



Drensspalte



Utekran



Vannrør til frittstående kjøleskap. Vannrøret er noe utsatt plassert, deksel eller lignende bør monteres utenpå for å unngå støt/komme borti vannrøret.

TG 1 Avløpsrør

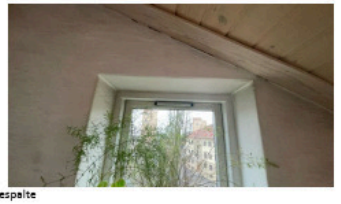
Avløpsrør for leiligheten er fra 2004. Det gis TG1 kun pga. alder. Avløpsrør er ikke besiktiget.

Årstall: 2004

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Luftespalter i vinduer.

Årstall: 2004



Luftespalte

TG 1 Oppvarming

Varmekabler under alle flislagte gulv. Vær klar over alder på varmekabler.
Ildsted.

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

TG 2 Varmtvannstank

Felles varmtvannsforsyning i sameiet med felles bereder i felles kjeller. Det er en egen bereder i innvendig bod som fungerer som en "forvarmer" slik at varmtvannet har en kortere reisevei enn fra beredere i felles kjeller.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder i leiligheten.



Type bereder.

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg.
Lekkasjestopper: Nei, anbefales.
Komfyrvakt: Nei, anbefales.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2004

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgangen utenfor leiligheten.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: ukjent
-Hovedsikring: Se felles el.skap i bygget
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Har det vært brann, brønntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El.skap



Kursanvisning

TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

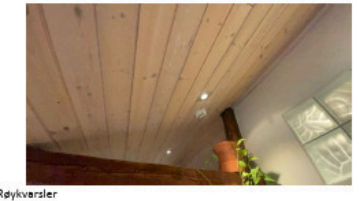
1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

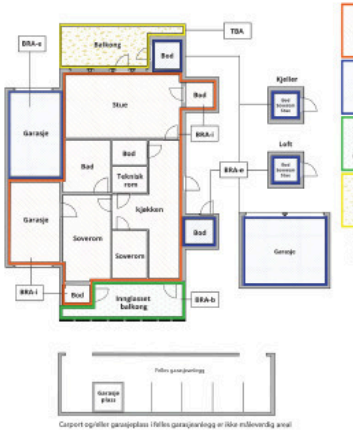
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være komplisérte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4.etg./loft	77			77	11	30	107
Kjellerbod		12		12			12
SUM	**77**	**12**			**11**	**30**	**119**
SUM BRA	**89**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etg./loft	Entré, Stue, Kjøkken (åpen løsning), Baderom, Soverom 1, Soverom 2, Innvendig bod, Separat toalettrom		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Kjellerbod er 12m2.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: -Dagens toalettrom er plassert noe annerledes enn på ark.tegning.
-Bod på terrasse vist på arkitekttegning finnes ikke men det er lagringsplass under skråtak på terrassen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Maksimal takhøyde målt til 2,82m under mønet i stue. Skråtak for øvrig.

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD	74	3

Kommentar

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Anne Silje Bø ga opplysninger og viste leiligeheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	316		0	782.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Smedgata 41A

Hjemmelshaver
Vannposten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Vannposten Borettslag	980500020		Agio Forvaltning	Anne Silje Bø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
12	12 012	*31.12.2024*	322 232	*31.12.2024*

Kommentar
Andel av fellesgjeld pr. 02.03.2025: kr. 320 990,39

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke tilgjengelig.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-793
Vedtatt: 16.09.1959
Formål: Fortau
S-2819
Vedtatt: 23.10.1985
Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Friområde/park, Grense for bebyggelse

Om tomten

Svakt skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikrin ASA	82726062			

Kommentar
Felles polise for borettslaget

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	
2	12.03.2025	
3	14.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Smedgata 41A, 0651 OSLO
Gnr 230 - Bnr 316
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hømmerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IY1516

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bø, Anne Silje	9578-5999-4-1718995	2025-03-14 12:14:13

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
14. mar. 2025

Oppdragsnummer
22-0180/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smedgata 41A, 0651 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Anne Silje Bø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 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 Forsikring

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: DEVImat varmekabelmatte installert på baderomgulv. (Legging av nytt varmegulv) Utført av Wethal El-Fag AS 12.juni 2019.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DEVImat varmekabelmatte installert på baderomsgulv. (Legging av nytt varmegulv) Utført av Wethal El-Fag AS 12.juni 2019.

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet til 6stk downlights og dimmer på balkong. Benyttet SG Junistar Lux Børstet stål og SG LedDim400. Utført av Elektro-Sivert installasjon AS, 26.januar 2021. - Montert egeninnkjøpt speil med lys på gjestetoalett - Byttet termostat på kjøkken Benyttet Elko Super TR termostat - Byttet stikkontakt på kjøkken - Byttet defekt 12V trafo på bad - Festet stikkontakt på balkong forskriftmessig Utført av Elektro-Sivert installasjon AS, 9.november 2021.

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

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: I de minste mønsterflisene på veggen i dushjørnet har det sprukket opp noe i fugen nede på veggen.

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.
Nei

Eventuell kommentar: Sølvkre observert på badet ved noen tilfeller.

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?

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra mars 2025.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tilstandsrapporten.

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: 22-0180/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bø, Anne Silje	**2025-03-14**

Identifikasjon

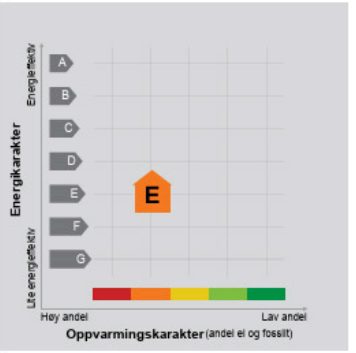
bankID Bø, Anne Silje

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Blåbærstien 18F
Postnummer	1456
Sted	NESODDTANGEN
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1123
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149452753
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-4613
Dato	05.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 14 735 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:

14 735 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 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)

- **Montering tetningslister**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tiltak utendørs**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Blåbærstien 18F
Postnummer: 1456
Sted: NESODDTANGEN
Kommune: Nesodden
Bolignummer: H0101
Dato: 05.08.2024 20:36:35
Energimerkenummer: Energiattest-2024-4613

Kommunenummer: 3212
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 1123
Seksjonsnummer: 19
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149452753

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 lengør, 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.



agio
FORVALTNING

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	22-0180/23
Vår ref.:	BO-2025-079-012
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	02.03.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«22-0180/23»* på andel/seksjon nummer 12 i 079 - Vannposten Borettslag bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	079 - Vannposten Borettslag
Org.nr.:	980500020
Seksjons-/andelsnr.:	012
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	230/316/012
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Simen Sletsjøe
Styrets epost:	--

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 82726062.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Smedgata 41 A, 0651 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Bø, Anne Silje
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	82
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kapitalkostnader rente 2023	1 573,73
Kapitalkostnader avdrag 2023	614,46
Andel felleskostnader	5 423,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**7 611,19**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 02.03.2025: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 1870.70.21396 - Odal Sparebank
Geldende rente:	5,90 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	3 182 502,02
Registrert lånesaldo på leiligheten:	320 990,38
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	30.12.2046

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 02.03.2025: **kr. 320 990,39**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	322 232
Andel formue pr. 31.12.2024:	12 012

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:

agio
FORVALTNING

Din foretrukne forretningsfører



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.

Sensitivitet: Begrenset

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

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.

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

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

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**

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

079 - Vannposten Borettslag

TROMSØ, 31.12.2023
079 - Vannposten Borettslag

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

Årsregnskap for 079 - Vannposten Borettslag Organisasjonsnr: 980500020

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

Renter 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

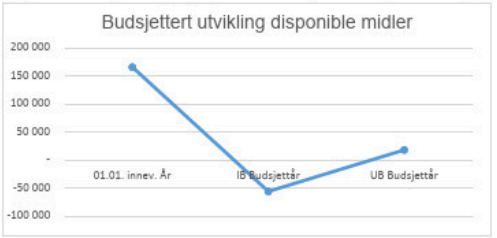
Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
Andel	**Areal**	**Dagens andel**	**Budsjett**
1	125	5 535	7 381
2	125	5 535	7 381
3	47	2 838	3 775
4	52	3 392	4 511
5	45	2 775	3 691
6	70	3 592	4 777
7	60	3 289	4 374
8	54	3 083	4 100
9	52	2 990	3 977
10	72	3 578	4 759
11	29	1 407	1 871
12	82	4 077	5 423
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



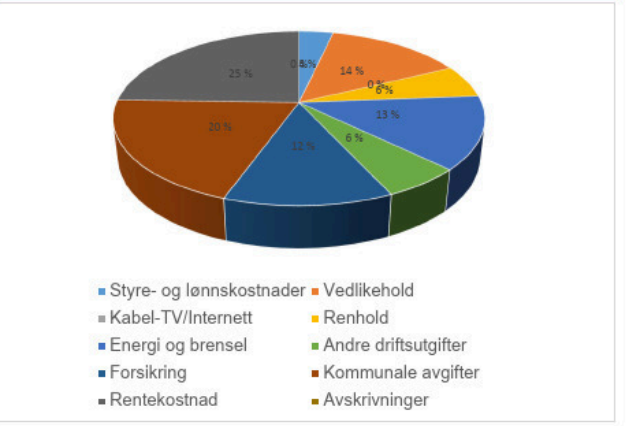
Dokumentet er elektronisk signert

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))

INNKALLING
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
2023
079 - VANNPOSTEN BORETTSLAG

ORG NR. 980 500 020

079 - Vannposten Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling 2023

Dato: 23.05.2023 kl. 18:00

Sted: Hos Mette og Ivar Fjell – 2. et. I Smedgata 41 A, 0651 Oslo

---

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

2. **Styrets årsberetning 2022**

   Styrets årsberetning 2022 skal godkjennes.

   Forslag til vedtak: Styrets årsberetning 2022 godkjennes.

3. **Årsregnskap og revisors beretning 2022**

   Revisors beretning er kun til orientering og skal ikke godkjennes. Årsregnskap 2022 skal godkjennes

   Forslag til vedtak: Årsregnskap 2022 godkjennes.

4. **Godtgjørelse til vaktmester**

   Godtgjørelse til vaktmester ble i 2015 fastsatt til kr 5.000,- per år. Styret innstiller på å opprettholde dette beløpet for kommende periode.

   Forslag til vedtak: Godtgjørelse til vaktmester settes til kr 5.000,- for perioden 2023/2024

5. **Valg av styreleder**

   Nåværende styreleder Marit Solvoll har informert om at hun vil fratre sin rolle som styreleder. Det skal dermed velges 1 styreleder i borettslaget.

   Styret har innhentet tilbud på ekstern styreleder fra Birte Hansen Nordgård. Birte Har sagt seg villig til å utføre oppgaven som styreleder for perioden 2023 – 2024 til et honorar på kr 59 375,-

   Se vedlagt tilbud i innkallingen

6. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar har siden 2017 vært kr 10.000,-. Styret innstiller på å opprettholde dette beløpet for kommende periode.

Forslag til vedtak: Styrehonorar settes til kr 10.000,- for perioden 2023/2024.

7. Valg av resterende styremedlemmer

Resterende styre består av følgende personer:

Verv/funksjon	**Navn**	**Valgt fra-til**
Styremedlem	Mette Fjeld	2021-2023
Styremedlem	Frøydis Leirdal	2022-2024
Varamedlem:	Simen Sletsjøe	2022-2023

Det skal dermed velges 1 styremedlem og 1 varamedlem.

8. Innkomne saker

a. **Innmeldt av styret - Bakgården**

Generalforsamlingen diskuterer og avklarer.

- Bruk av det nye området.
- Boder/trappehus
- Interessen for å delta med egeninnsats for å få det sånn vi vil ha det.
- Interessen for å leie inn profesjonelle for å få det sånn vi vil ha det.

b. **Innmeldt av styret – Endring av vedtekter**

Styret foreslår å fjerne krav om godkjenning av årsberetning fra styret, fra borettslagets vedtekter.

Dagens tekst: *«9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen»

Forslag til tekst: *«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»

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

Vedlegg

- Styrets årsberetning 2022
- Årsregnskap 2022
- Revisors beretning 2022
- Vedlegg sak 5 – Tilbud på styreledelse
- Vedtekter for Vannposten Borettslag
- Fullmaktsskjema

Tromsø 11.05.2023

Styret i Vannposten Borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING 2022

079 - Vannposten Borettslag

ORG NR 980 500 020

Styrets årsberetning 2022
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	Marit Solvoll	Smedg. 41B, 0651 Oslo	2022-2024
Styremedlem	Frøydis Leirdal	Smedg. 41B, 0651 Oslo	2022-2024
Styremedlem	Mette Fjell	Smedg. 41A, 0651 Oslo	2021-2023
Varamedlem	Simen Sletsjøe	Smedg. 41B, 0651 Oslo	2022-2023

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

3 styremøter. Styret har i tillegg løst løpende oppgaver via e-post og telefon.

Ordinær generalforsamling 2. juni 2022.

Andre møter:

- Flere befaringer og møter med eksterne i forbindelse med rivingen av verkstedet.
- Ballplassen og bråk: flere møter med naboer og andre aktører.

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold

Løpende vedlikehold er gjennomført.

- Handlingsplan – brannvern

Etter tilsyn fra Brann- og redningsetaten har styret iverksatt tiltak for å etterkomme krav til brannsikkerhet. Ved inngangen til 2022 var det kun ett tiltak som ikke var gjennomført: de uklassifiserte dørene til leilighetene ble byttet i februar. Borettslaget rapporterte deretter til Brann- og redningsetaten iht. fristen i mars 2022. Brann- og redningsetaten var på etterkontroll i mai og

avsluttet deretter saken.

- Riving av verkstedet

Generalforsamlingen i 2020 vedtok at verkstedet skal rives og tomten skal inngå som del av bakgården. I 2021 inngikk vi en avtale med Boliginstituttet og Murmester Halimi om å rive og utbedre kjelleren. Riving, nytt gjerde og utbedring av underetasje ble gjennomført i 2022. Det gjenstår noe arbeid med dekke, trappehus og søppelskur m.m. Dette arbeidet etter planen bli gjennomført i 2023.

2. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger

Male vinduer (dugnad).

3. Ballplassen

Sammen med styrene i borettslagene rundt har vi hatt møter med kommune og politi og sendt flere brev/e-poster om uforholdsmessig mye støy. Dette videreføres i 2023.

4. Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak

Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak: dugnaden vår og høst i bakgården, 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 2022

Regnskapet viser et underskudd på kr 1 588 701,- Dette er et planlagt underskudd. Borettslaget økte fellesgjelden i 2021 for å dekke underskudd knyttet til kostnader med å gjennomføre handlingsplanen for brannvern samt riving av verksted. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av stilling og resultat

B. Budsjett for 2023

Budsjettet viser et forventet underskudd i 2023 som skyldes kostnader knyttet til riving av verkstedet. Borettslaget økte fellesgjelden i 2021 for å dekke kostnadene knyttet til verkstedet. Ellers vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

I 2022 er det solgt 1 andel 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, 28.03.2023

I styret for Vannposten borettslag

Marit Solvoll	**Mette Fjell**	**Frøydis Leirdal**
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem



ÅRSREGNSKAP 2022

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 229 965	541 716	635 698	741 256
Sum innkrevde felleskostnader		**1 229 965**	**541 716**	**635 698**	**741 256**
Driftskostnader					
Styrehonorar		10 000	15 000	10 000	10 000
Personalkostnader	2	7 828	2 203	6 832	7 800
Vedlikehold	3	2 177 294	547 760	2 151 513	239 292
Renhold		39 129	37 834	39 511	42 065
Energi og brensel	4	125 629	102 312	123 730	133 054
Andre driftskostnader	5	17 957	7 533	35 683	39 050
Revisjonshonorar		8 030	7 559	5 626	11 478
Forretningsførerhonorar		26 532	25 392	26 529	28 442
Konsulenthonorar		108 813	34 313	0	0
Andre avg. pliktige honorarer		0	3 125	4 000	0
Forsikring		83 691	84 838	84 566	101 911
Kommunale avgifter	6	132 937	126 761	132 328	142 936
Kontingenter		0	0	0	1 895
Sum driftskostnader		**2 737 839**	**994 629**	**2 620 319**	**757 923**
DRIFTSRESULTAT		**-1 507 874**	**-452 913**	**-1 984 621**	**-16 667**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	11 081	9 208	8 044	9 778
Finanskostnader	8	91 908	33 744	76 725	147 997
Netto finansposter		**-80 827**	**-24 536**	**-68 681**	**-138 219**
ÅRSRESULTAT		**-1 588 701**	**-477 448**	**-2 053 302**	**-154 886**
Overføringer					
Til annen egenkapital		-1 588 701	-477 448	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 588 701**	**-477 448**	**0**	**0**

Årsregnskap for 079 - Vannposten Borettslag Organisasjonsnr: 980500020

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr 31.12.2022

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	5 727 994	5 727 994
Sum varige driftsmidler		5 727 994	5 727 994
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**5 727 994**	**5 727 994**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	12 096
Andre kortsiktige fordringer		102 411	83 691
Sum fordringer		102 411	95 787
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	381 600	411 831
Sum omløpsmidler		**484 011**	**507 618**
SUM EIENDELER		**6 212 005**	**6 235 612**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 100	1 100
Annen egenkapital	11	1 349 826	2 938 527
Sum egenkapital		**1 350 926**	**2 939 627**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 342 911	1 537 989
Borettsinnskudd	14	1 200 000	1 200 000
Sum langsiktig gjeld		**4 542 911**	**2 737 989**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		300 435	550 079
Skyldig offentlige avgifter	15	88	0
Annen kortsiktig gjeld	16	17 644	7 916
Sum kortsiktig gjeld		**318 168**	**557 995**
Sum gjeld		**4 861 079**	**3 295 984**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 212 005**	**6 235 612**

Dokumentet er elektronisk signert

079 - Vannposten Borettslag

Balanse pr 31.12.2022

TROMSØ, 31.12.2022
079 - Vannposten Borettslag

Marit Solvoll	Mette Gro Fjell	Frøydis Leirdal
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap for 079 - Vannposten Borettslag Organisasjonsnr: 980500020

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.

Dokumentet er elektronisk signert

079 - Vannposten Borettslag

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2022
Andel felleskostnader	481 020
Andre inntekter	583 575
Kapitalinnntekter avdrag	77 796
Kapitalinntekter renter	76 956
Kommunale avgifter	10 618
Sum Innkrevde felleskostnader	**1 229 965**

Note 2 Personalkostnader

	2022
Styrehonorar	10 000
Styrehonorar	**10 000**
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	88
Arbeidsgiveravgift	2 115
Lønn	5 000
Påløpte feriepenger	625
Personalkostnader	**7 828**
Sum Personalkostnader	**17 828**

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

Note 3 Vedlikehold

	2022
Brannanlegg	603 892
Driftsmaterialer	2 273
Elektro	26 086
Reparasjon og vedlikehold	1 542 418
Vedlikehold uteareal	2 625
Sum Vedlikehold	**2 177 294**

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

Note 4 Energi og brensel

	2022
Elektrisk energi	125 629
Sum Energi og brensel	**125 629**

Årsregnskap for 079 - Vannposten Borettslag Organisasjonsnr: 980500020

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Andre driftskostnader

	2022
Andre kostnader	10 954
Bankgebyrer	2 084
Leie container/søppelkjøring	3 500
Verktøy, utstyr m.m.	1 417
Øreavrunding	2
Sum Andre driftskostnader	**17 957**

Note 6 Kommunale avgifter

	2022
Eiendoms- og festeavgift	10 618
Renovasjon, vann, avløp o.l.	122 319
Sum Kommunale avgifter	**132 937**

Note 7 Finansinntekter

	2022
Annen renteinntekt	2 479
Utbytte Gjensidige Forsikring	8 602
Sum Finansinntekter	**11 081**

Note 8 Finanskostnader

	2022
Purregebyr/renter leverandører	269
Rente Odal Spb - 1870.70.21396	88 889
Renter INNFRIDD 152211114	2 750
Sum Finanskostnader	**91 908**

Dokumentet er elektronisk signert

079 - Vannposten Borettslag

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2022
Bygninger	5 727 994
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**5 727 994**

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.

Det var registrert 1 eierskifte i 2022.

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2022
Drift 1503.89.94090	3 682
Plasseringskonto 1506.55.62402	377 917
Skattetrekk 1503.89.94104	1
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**381 600**

Note 11 Egenkapital

Endring egenkapital

	Annen egenkapital		Sum
Egenkapital 01.01.	1 100	2 938 527	2 939 627
Årets resultat	0	-1 588 701	-1 588 701
Egenkapital 31.12.	**1 100**	**1 349 826**	**1 350 926**

Årsregnskap for 079 - Vannposten Borettslag Organisasjonsnr: 980500020

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	**-50 378**	**465 880**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-1 588 701	-477 448
Innfrielse av lån	-1 537 989	0
Opptak av lån 1870.70.21396	3 367 158	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-24 247	-38 809
Årets endring i disponible midler	**216 221**	**-516 258**
Disponible midler 31.12	**165 843**	**-50 378**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	484 011	507 618
Kortsiktig gjeld	318 168	557 995
Disponible midler	**165 843**	**-50 378**

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån Odal Spb 1870.70.21396		
Renter 31.12.22: 3,95%, løpetid 24 år		
Opprinnelig 2022	3 367 158	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	24 247	
Lånesaldo 31.12		3 342 911
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 342 911**

Boligselskapet har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjelden. Av anleggets bokførte gjeld er kr. 3 342 911,- 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	513 978
2	513 978
3	193 256
4	213 815
5	185 032
6	287 828
7	246 709
8	222 038
9	213 815
10	296 051
11	119 243
12	337 169
Sum	**3 342 911**

Note 14 Borettsinnskudd

	2022
Borettsinnskudd	1 200 000
Sum Borettsinnskudd	**1 200 000**

Note 15 Skyldige offentlige avgifter

	2022
AGA påløpt feriepenger	88
Sum Skyldige offentlige avgifter	**88**

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	2022
Annen påløpt kostnad	16 341
Påløpt rente	678
Skyldig feriepenger	625
Sum Annen kortsiktig gjeld	**17 644**

Årsregnskap for 079 - Vannposten Borettslag Organisasjonsnr: 980500020

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 2022 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 31.12.22.
- 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:_____,

_____
Marit Solvoll
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

079 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Solvoll, Marit	**2023-03-28**	**Leirdal, Frøydis**	**2023-03-28**

Identification

bankID Solvoll, Marit

Identification

bankID Leirdal, Frøydis

Name	Date
Fjell, Mette Gro	**2023-03-14**

Identification

bankID Fjell, Mette Gro

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 underskudd på kr 1 588 701. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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, 28. mars 2023
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor



Norsk Styrekompetanse

Innhold

Tilbudsbrev 1
Noe av det styrelederen vil bistå med 2
Styret tar hånd om *dine* verdier 3
Vårt samarbeid med Agio Forvaltning 4
Komplett styreledelse 5
Vårt tilbud 6
Tjenestetid og honorar 7

Tilbudsbrev

Vi er stolte av å få formidle tilbud på styreledelse av Vannposten Borettslag, og ønsker å være en bidragsyter til å skape en enklere hverdag for styret, og et trygt og godt bomiljø for beboerne.

Om Birte Hansen Nordgård
Jeg har lang erfaring som advokat, og har opparbeidet meg omfattende og bred kompetanse innen eiendomsrelaterte problemstillinger.

Jeg har blant annet erfaring med tvisteløsning, prosess, entreprise, offentlig anskaffelse og offentlig eiendom. Som styreleder for boligselskaper har jeg bred erfaring med nye boligselskaper, herunder oppfølging mot utbygger, etablering av nødvendige kontrakter og lovpålagte kontroller. Jeg er også en erfaren styreleder for andre, ikke nyetablerte boligselskaper.

Min erfaring og kompetanse gir meg god kjennskap til hvilke utfordringer som oppstår i og for boligselskaper. Jeg er også god på å unngå og å løse konfliktsituasjoner. Dette gjør meg godt rustet for vervet som styreleder i Vannposten Borettslag.

Med vennlig hilsen,

Birte Hansen Nordgård
Advokat
Partner i Elden Advokatfirma AS
Profesjonell styreleder

Om tilbudet og Norsk Styrekompetanse
Teamet i Norsk Styrekompetanse har erfaring fra blant annet generell økonomi og regnskap, bedriftsledelse, finans, eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling og Forsvaret.

Vi har lang og variert erfaring og kompetanse. Dette gjør oss godt rustet til å finne riktige kandidater til de riktige vervene. Styreledere formidlet av oss har også vårt team i ryggen i tiden de innehar vervet. Dette er en ekstra trygghet for dere i Vannposten Borettslag.



Noe av det styrelederen vil bistå med



Økonomi

Gjennomgang av økonomien til boligselskapet, gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere kostnader, og planlegge for en god økonomi.



Forvaltning

Innhente tilbud og lyse ut arbeid på anbud, kontrahere håndverkere og anskaffe vedlikeholdsplaner eller tilstandsrapporter.



Informasjon

Både styret og beboere kan være trygge på at informasjonsflyten blir håndtert på en god måte. Vår erfaring er at god informasjonsflyt fra styret minker unødig misnøye blant beboere.



Budsjett

Styreledere vi formidler har erfaring med alt fra komplett utarbeidelse av budsjett, til prosjektledelse og spesifikke tiltak. Med en profesjonell styreleder på laget får dere et trent øye med på laget når styrets viktigste styringsverktøy skal fastsettes.



Struktur

Styreleder bistår med å strukturere og systematisere driften. Dette gjøres ved å utarbeide rutiner for kontinuitet i informasjonsflyten, møteplanlegging og møteledelse.



Annet

Styreleder kan bistå med forhandlinger, utarbeidelse av dokumenter og årsmeldinger, og veldig mye mer.

Styret tar hånd om *dine* verdier

En investering i bolig er for mange den største investeringen som gjøres i livet. En styreleder er derfor med på å ta hånd om noen av de største verdiene våre kunder har. Samtidig har styrelederen oversyn med administrasjon og økonomi og øvrige styreoppgaver, ikke bare for en investering, men for folk sine *hjem*.

Ansvaret som styreleder er noe som styreledere vi formidler tar alvorlig, og er svært bevisste på. Alt som foretas er derfor forankret i våre grunnverdier.

Alle styreledere vi formidler er opptatte av at dere får tett og personlig oppfølging. Dette sikrer at både øvrig styre og beboere kan føle seg trygge på at Vannposten Borettslag til enhver tid driftes på en fordelaktig måte.

Styreledere vi formidler bidrar til å frigjøre kapasitet og tid fra øvrig styre. Samtidig kan dere være trygge på at det legges opp til sunn økonomi, og at styret driftes etter gjeldende lovverk.

Vår målsetning er at deres hverdag som styremedlem, eier eller beboer skal være så enkel og oversiktlig som mulig.

Våre grunnverdier

Integritet – Vi tar ansvar og opptrer ærlig og rettferdig

Resultater – Vi er lidenskapelig opptatt av gode resultater og veien dit

Respekt – Vi har forståelse for, og bryr oss om, hverandre

Kvalitet – Vi streber etter å levere utmerkede tjenester

Bransjestandard – Vi skal sette standarden for vår bransje

Vårt samarbeid med Agio Forvaltning

Gjennom en avtale om styreledelse formidlet av oss, vil Vannposten Borettslag være i posisjon til å dra nytte av samarbeidsavtalen vår med Agio Forvaltning. Vi er stolte av å ha med aktører fra Agio Forvaltning på laget i Norsk Styrekompetanse, og fordelene det medfører for boligselskaper med styremedlemmer formidlet av oss!

Agio Forvaltning kan bistå med blant annet forsikringsavtaler, refinansiering av fellesgjeld – og ikke minst forretningsførsel og forvaltning.



Komplett styreledelse

Kontinuitet i informasjon

Gjennom vårt virke har vi erfart at informasjonsflyt er særdeles viktig. God informasjon både innad i styret, og ut til beboerne i Vannposten Borettslag, er med på å skape tillit til styret. Det gir også beboerne eierskap til det som besluttes i styret.

Vi er ydmykt klar over at man som styreleder er med på å forvalte andres midler og hjem, og legger derfor opp til god dokumentasjon av styrets arbeid, og informasjon ut til beboere. Det utarbeides gode protokoller for hvert avholdt styremøte, slik at det alltid foreligger kontinuitet i informasjonen om styrearbeidet. Videre kan det også utarbeides referater fra protokollene, som kan sendes ut til leilighetseierne.

Relevant erfaring og kompetanse

Som styreleder er man gjerne innom både jus, byggteknikk og ledelse. Med en ekstern styreleder fra oss er dere sikret relevant kompetanse i styret. Dette gir eksempelvis en ekstra trygghet ved overtakelse av fellesarealer, ved inngåelse av serviceavtaler, eller andre tilfeller hvor kjennskap til lover og regler er nyttige verktøy.

Birte Hansen Nordgård er som nevnt partner i Elden Advokatfirma. Firmaets stiller krav til at juristene er dedikerte i sitt arbeid, holder høy etisk standard, og drives av sterk faglig motivasjon. Dette, kombinert med Birte sin erfaring og kompetanse innen eiendom, sameier og borettslag, gjør henne til en sterk kandidat for vervet som styreleder i Vannposten Borettslag.

Håndtering av konflikter og tvister

Konflikter i borettslag og sameier kan være ubehagelig å håndtere, da de involverte partene gjerne er naboer. En ekstern styreleder formidlet av oss har ingen egeninteresse i slike saker, og kan forholde seg objektive i interne konflikter og tvister. Samtidig er vi en robusthet i tvister mellom Vannposten Borettslag og eksterne aktører. En av Birte sine styrker i forhold til en styrelederrolle er at hun har en uavhengig rolle, hvor personlige anliggender ikke kommer i veien, samtidig som hun kjenner regelverket som ligger til grunn for styrets arbeid. Birte er fleksibel og enkel å forholde seg til, og har som mål å ha en enkel og direkte kommunikasjon med oppdragsgiverne sine.

Vårt tilbud

Vi har gleden av å formidle følgende tilbud på styreledelse for Vannposten Borettslag.

Oppstartskostnader	0,-
Årlig sum	**59 375,-**

Tilbudet tar utgangspunkt i at styremøter og styrearbeid gjennomføres digitalt. Fysisk oppmøte honoreres særskilt etter avtale med valgt styreleder. Av den årlige summen er kr. 50 000,- honorar til styreleder, og kr. 9 375,- inkl. mva. formidlingshonorar til Norsk Styrekompetanse.



Honorar til styreleder er oppgitt ekskl. arbeidsgiveravgift.

Norsk Styrekompetanse | Profesjonelle styreledere

Tjenestetid og honorar

Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret skal ha rimelige forhåndsvarsel om eventuell tilbaketreden

Utbetaling av honorar

Tilbudet tar utgangspunkt i oppstart i 2023. Honoraret i tilbudet gjelder for én styreperiode, altså fra ordinært årsmøte/generalforsamling ett år, og til neste ordinære årsmøte/generalforsamling. Det påløper nye honorarer, til henholdsvis styreleder og Norsk Styrekompetanse AS, for ny styreperiode og ved gjenvalg.

I motsetning til mange andre, så krever vi ikke forskuddsbetaling av honoraret. Styreleder ønsker honoraret utbetalt *etter* endt styreperiode, altså etter ordinært årsmøte/generalforsamling, slik at boligselskapet slipper å forskuttere for arbeid som skal gjøres i perioden. Formidlingshonoraret til Norsk Styrekompetanse AS faktureres idet styreleder velges. Honorarene KPI-reguleres ved senere oppstart enn 2023.

Norsk Styrekompetanse

Styrets foretrukne støttespiller



Vedtekter
for
Vannposten borettslag org. nr. 980 500 020

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. januar 1999, sist endret 28. september 2021

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 boligen i 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.

(5) 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.

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

9-5 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) El 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.

Fullmakt

Navn:_____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7,4 til å stemme for meg på ordinær generalforsamling 23.05.2023 i Vannposten Borettslag.

Navn: _____

Adresse: _____

Hjemmelshaver av leilighet nr:_____

Signatur: _____

---------- (klipp her) ----------

Navneseddel

Fyll inn forespurte opplysninger på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk blokkbokstaver.

Hjemmelshavers navn: _____

Adresse: _____

Andelsnummer: _____

Mailadresse: _____

Tlf.nr: _____

På generalforsamlingen kan hjemmelshaver og ektefelle / samboer møte, men bare med en stemmerett for en andel.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Stor-oslo Eiendom AS
Biskop Gunnerus gate 14 A
0185 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200304218-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Dato: 26 FEB. 2007
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SMEDGATA 41A	Eiendom:	230/316/0/0
Tiltakshaver:	Kenneth Fjell	Adresse:	Agmund Bolts vei 42, 0664 OSLO
Søker:	Stor-oslo Eiendom AS	Adresse:	Biskop Gunnerus gate 14 A, 0185 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - SMEDGATA 41A

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) Kap IX § 34.

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 og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Kenneth Fjell, Agmund Bolts vei 42, 0664, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

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

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.08.2022
Arnulv Krogh Aarebrot	202009157 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	SMEDGATA 41	Eiendom:	230/316
Tiltakshaver:	VANNPOSTEN BORETTSLAG	Søker:	NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Smedgata 41 - Brannalarmanlegg

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 08.08.2022.

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.

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

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

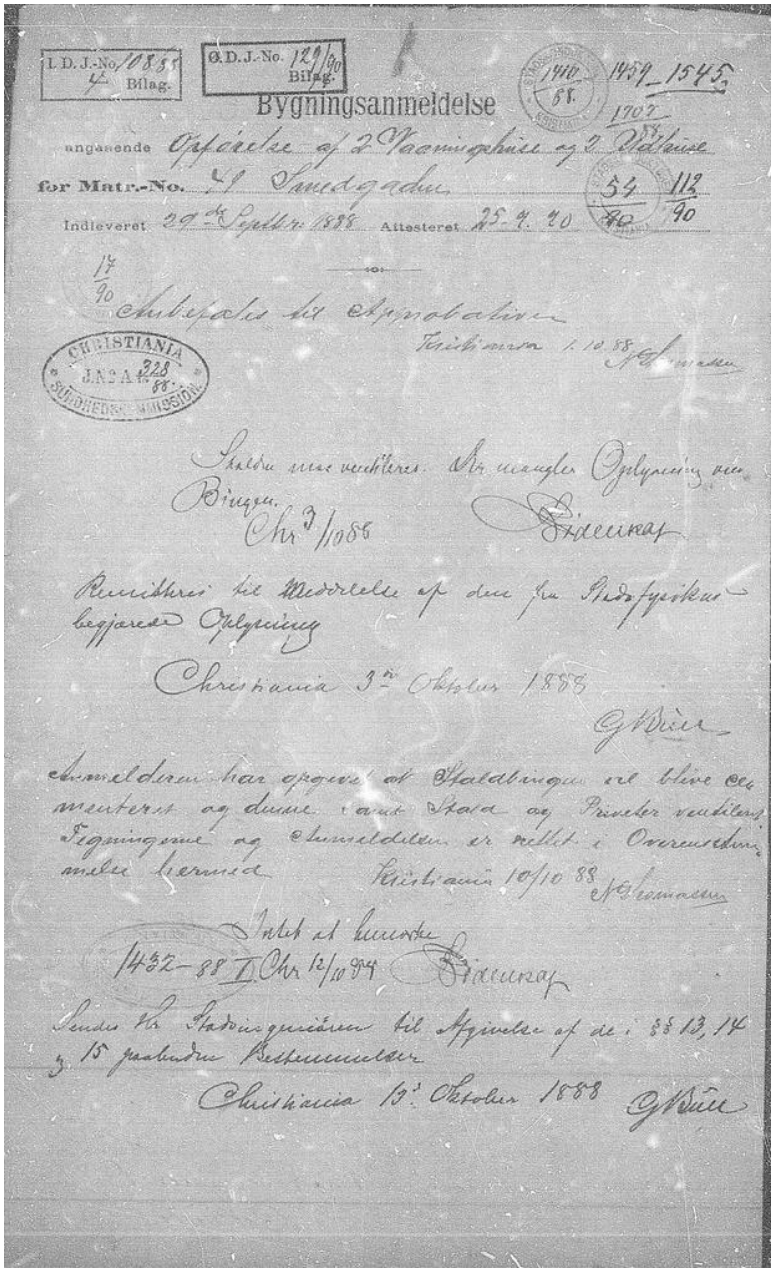
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

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



I. D. J.-No. 1085 Bilag.

Ø. D. J.-No. 129/90 Bilag.

1439_1545

1707

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af 2 Baaningshuse og 2 Udhuse

for Matr.-No. 41 Smedgaden 54 112 / 70 90

Indleveret 29de Septbr. 1888 Attesteret 25. 9. 70

17/90

Antages til Approbation

Christiania 1. 10 88 [illegible]

CHRISTIANIA JAN. A. 228 88 SUNDHEDS-KOMMISSION

Skulde intet væsentligt Nu mangler Oplysning om

Bygget.

Chr 3/10 88 [illegible]

Kunstneri til Meddelelse af den fra Sundhedsvæsenet begjærede Oplysning

Christiania 3de Oktober 1888

G. Thue

Anmelderen har opgivet at Stalddørene vil blive cementerede og dannet Gaard Stald og Pissebet vedkommende Tegningerne og Anmeldelsen er rettet i Overensstemmelse hermed Kristiania 10/10 88 [illegible]

Intet at bemærke

1452-88 II Chr 12/10 88 [illegible]

Sendes til Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 13de Oktober 1888 G. Thue

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
SMEDGATA 41A

Dato: 28.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506535
8340206

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 316

Vi viser til bestilling av 20250228 for SMEDGATA 41A.

GNR. 230 BNR. 316

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.09.1874.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

769 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

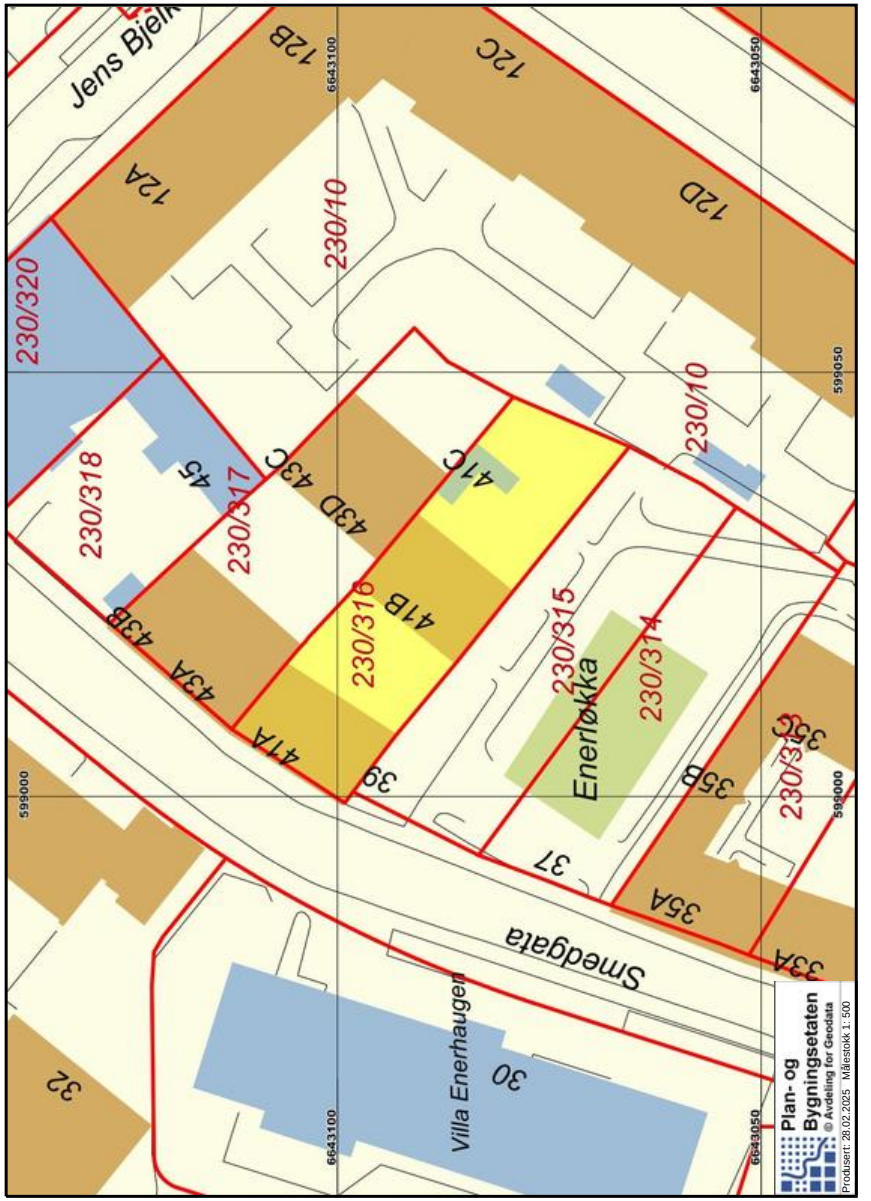
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2819

Endret reguleringsplan med reg.best. for Borggt./Smedgt.-kvartalet, (Tøyen). Bolig, friområde, industri.

Vedtaksdato: 23.10.1985
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198503040
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for kvartalet Smedgata - Jens Bjelkes gate - Borggata - Enerhaugplassen.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte området avsettes til:
1. Byggeområde for boliger
2. Friområde (ballplass, park, gangsti)
3. Byggeområde for industri
4. Trafikkområde (fortau, gangvei, annet veiareal)

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

§ 3. Bygningene skal mot gate følge gatelig, og det kan bygges i en dybde på maksimum 14 m.

§ 4. Kvartalet er delt inn i feltene A-H hvor det tillates følgende maksimale gesimshøyder og etasjeantall:

Felt A – gesimshøyde	kt. 39.0 (5 etasjer).
Felt B – gesimshøyde	kt. 39.0 (6 etasjer).
Felt C – gesimshøyde	kt. 41.5 (8 etasjer).
Felt D – gesimshøyde	kt. 37.0 (8 etasjer).
Felt E – gesimshøyde	kt. 34.0 (7 etasjer).
Felt F – gesimshøyde	kt. 34.0 (5 etasjer).
Felt G - gesimshøyde fra kt. 33.5 til 39.5 etter stigende terreng (4 etasjer).	
Felt H – gesimshøyde	kt. 39.0 (4 etasjer).

Loftsetasje kan utnyttes til bolig.

§ 5. Bebyggelsen skal ha en form og dimensjonering som ikke bryter med kvartalets og strøkets bygningsmessige karakter. Bebyggelsens silhuettvirkning må vurderes med henblikk på dette. Bygninger og takflater må brytes opp og avtrappes etter fallende terreng. Fasaden mot Borggata må pga. sin lengde brytes opp ved hjelp f.eks. av variert materialbruk/farger/sprang i vegglivet. Det må legges vekt på utformingen av fasaden på 1. etasjenivå.

§ 6. Forretninger kan innpasses i 1. etasje langs Borggata og Jens Bjelkes gate.

§ 7. Biloppstillingsplasser skal legges til parkeringskjeller etter normen 0,5 plasser pr. leilighet for boligene, og 10 besøksparkeringsplasser pluss 2 beredskapsparkeringsplasser pr. 1000 m2 for forretningene.

§ 8. Ved nybygg må støy fra veitrafikk ikke overskride støygrensene for innendørsforhold gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy T-8/79. Plan for støybeskyttelse må senest foreligge samtidig med byggemeldingen.

§ 9. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet (byplansjefen) ha godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt (eiendom).

BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI

§ 10. Bygningene skal mot gate følge gateliv. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kt. 39.0. Bebyggelsen må følge opp strøkets karréstruktur. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,5.

§ 11. Det tillates bare drevet virksomhet som verken ved røyk, lukt eller støy kan sjenere nabobebyggelsen. Støy fra industrivirksomheten må tilfredsstille byggeforskriftenes kap. 52:334.

§ 12. Det skal opparbeides bilplasser etter normen 6 plasser for besøkende pluss 3 plasser for beredskapsparkering pr. 1000 m2 bebygget areal. Av- og pålessing skal skje på egen grunn.

§ 13. På friområde skal det opparbeides ballplass, park og gangvei.

§ 14. Nettstasjon skal innpasses i planområdet i samarbeide med Oslo lysverker.

Oslo

45757

Regulering av tunnelbanen fra Akerselva til Tøyen stasjon.

45757 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.08.1957
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195703412
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bystyrets vedt.9/12-1954 - Hovedplan for T-banen
Knytning(er) mot andre planer:

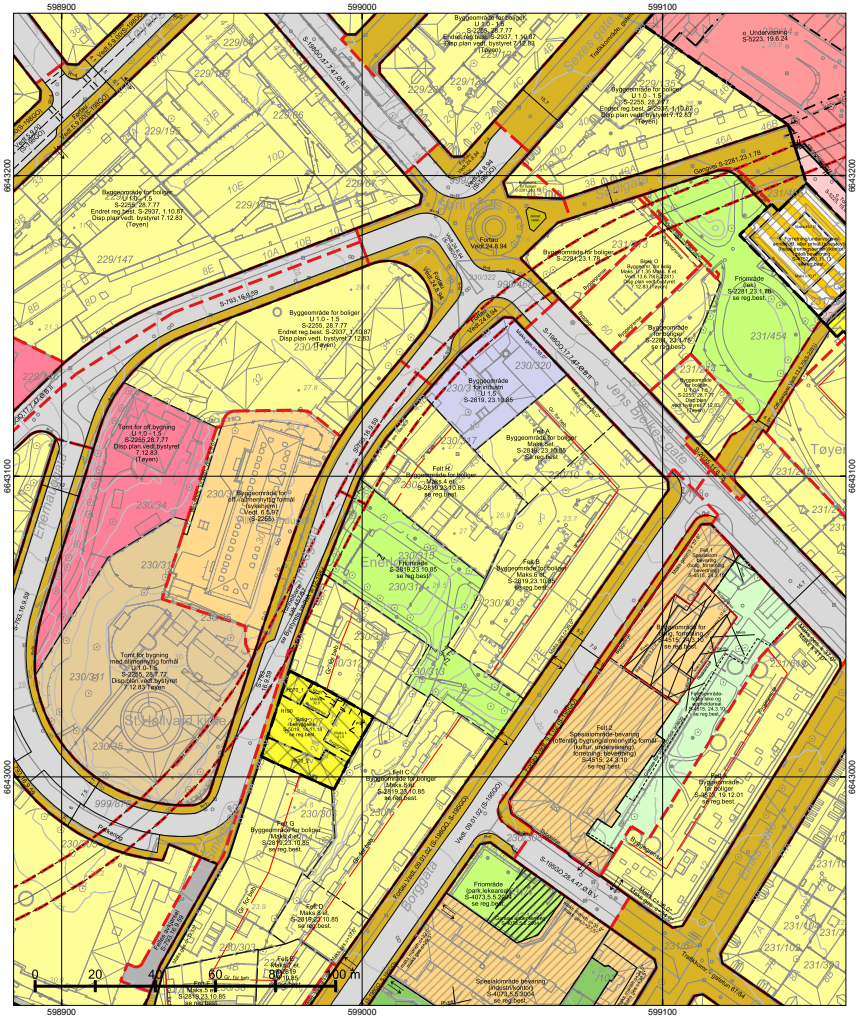
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2025
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: 139031/ 86506535
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: SMEDGATA 41A
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

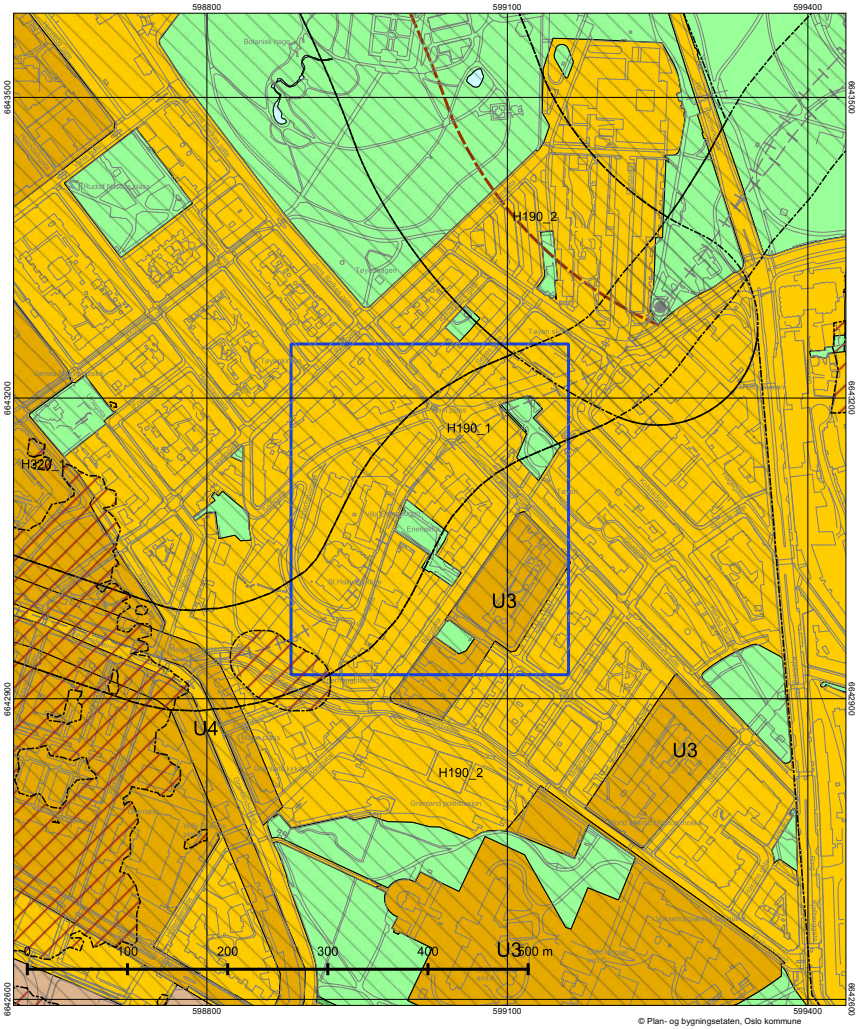
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- 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: 28.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139031/86506535
Deres ref.: 46673/ LESO@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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 22-0180/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Smedgata 41A 0651 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 316 (ideell andel 1/1) 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