

Æ

Håvalds vei 6B

1185 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Helene Antone Norstrøm

EIENDOMSMEGLER

45 50 11 60

han@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



Emilie Langeland Nielsen

MEDHJELPER

48 11 67 55

eln@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	82
Kort om oss	161

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Håvalds vei 6B, 1185 OSLO, Etasje: 4

MATRIKSEL

Andelsnr. 65 Orgnr. 953700999 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Leilighet over ett plan som består av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

I tillegg disponerer leiligheten hele tre boder. To boder i kjeller på 4 kvm hver og en på loft med gulvareal på 8 kvm.

Totalt BRA 57 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 49 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1962

TOMT

Festet tomt kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

PRISANTYDNING

3 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Ole-Christian Storvand Takstdato: 28.08.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 295 149,- pr. 11.08.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 900 000,- (Prisantydning)

kr 295 149,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 195 149,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 196 349,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 204 599,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 866,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forretningsførsel, kommunale avgifter, festeavgift, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, Kabel-tv, internett, renhold fellesarealer, drift og vedlikehold.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Emil Sætra | Beatriz Daniela Giesen.

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass.

Borettslaget har 14 parkeringsplasser og 19 garasjeplasser som man kan sette seg på venteliste for. Ventelisten administreres av styret. Ta kontakt med dem for mer informasjon om påmelding.

Andelseiere kan kun leie én garasjeplass eller parkeringsplass av gangen. Hvis det er ledige plasser og det ikke er etterspørsel, er det mulig å leie flere.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger svært sentralt i et veletablert bomiljø på Brattlikollen i bydel Nordstrand. Herfra er det kort avstand til kollektivtransport, daglige servicetilbud, skoler, barnehager og natur. Tilbaketrukket, men likevel sentralt; Brattlikollen T-banestasjon (linje 1 og 4) er kun ca. 3 minutters gange unna, og

tar deg til sentrum på ca. 15 minutter. Buss nr. 4N som kjører mellom Bergkrystallen og Jernbanetorget, samt nr. 70 til Nationaltheatret/Skullerud, stopper også her.

Dagligvarer kan handles blant annet på Rema 1000 i Sandstuveien, som er innen gangavstand fra leiligheten. Søndagsåpne butikker finnes på Ryen og Karlsrud, samt Jacobs Holtet for det lille ekstra. Boligen ligger også nært Lambertseter kjøpesenter og Manglerud senter, som tilbyr post, bank, apotek, helsekost, mote, interiør, jernvare, vinmonopol, kaféer, restauranter og Symra kino (Lambertseter).

Området rundt boligen byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, med store friarealer på Ekebergsletta/Brannfjell, samt Østensjøvannet med omkringliggende rekreasjonsområder. Østmarka ligger også i nærheten og byr på flotte turmuligheter både sommer og vinter. SATS treningscenter finnes på Ryen, Lambertseter og Karlsrud. I tillegg er det kort vei til blant annet fotballbane, lekeplass og svømmehall, noe som gjør området svært attraktivt for både store og små.

Velkommen til Brattlikollen og Håvalds vei!

BEBYGGELSE

Nærområdet består i hovedsak av boligbebyggelse.

TOMT

Festet tomt, kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, lekeapparater, plenarealer og diverse beplantning.

ADKOMST

Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Ole-Christian Storvand:

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong.

Yttervegger:

Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater.

Takkonstruksjoner:

Yttertak av trekonstruksjoner i saltaksform, utvendig tekket med takstein (taket er ikke besikket).

Gulvsystemer:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål.

Dører og vinduer:

Leiligheten har dører og vinduer fra varierende årstall. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db med ukjent produksjonsår. Vindu på soverom med karm av tre og to-lags glass fra 2018. Vindu i stue med karm av tre og to-lags glass fra 2011. Vindu på kjøkken og balkongdør i stue med karm av tre og to-lags glass fra 2007.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Bad:

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Vannrør: Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Overflater gulv: Det registreres tegn til bomlyd under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker og det er hull etter tidligere innfestinger i dusjonen. Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
- Fukt i tiliggende konstruksjoner: Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
- Avløpsrør (ink. sluk): Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Kjøkken:

- Vannrør: Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Overflater gulv: Det er registrert hakk og slitasjemerker i parkettgulvets overflatemateriale.

Øvrige rom:

- Overflater gulv: Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Innerdører: Innerdør ved bad bærer preg av slitasje og dårlig

tilpasning av låsekasse. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg:

- Hovedstoppekran: Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Velkommen til Håvalds vei 6B - en lys og innbydende 2-roms leiligheti toppetasjen med en flott balkong som byr på gode solforhold.

Entré | Velkommen hjem!

Du ønskes velkommen i en lys og romslig entré med innebygd garderobeskap, som gir god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Bad | Ved entré

Leiligheten har et flott bad som ble oppgradert i august 2024, med flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Badet er utstyrt med et vegghengt speilskap med overbelysning og stikkontakt over servanten, samt et romslig dusjhjørne med innfellbare glassdører. I 2024 ble det lagt flis på flis på gulvet, og det ble installert ny servantinnredning, innfellbare dusjdører og vegghengt dusjarmatur.

Kjøkken

Leiligheten har et arbeidsvennlig kjøkken med rikelig benkeplass og gode lysforhold. Kjøkkeninnredningen er fra 2015, med slette fronter og laminat benkeplate. Videre er kjøkkenet utstyrt med overbelysning og stikkontakt under overskap, samt frittstående hvitevarer. Komfyrvakt er montert over platetoppen, og en automatisk lekkasjevarsler er plassert i benkeskapet.

Dagens planløsning gir mulighet for å etablere et ekstra soverom på kjøkken ved at dette flyttes/etableres i stue. Det tas forbehold om eventuelt etablering av nytt soverom og kjøper står ansvarlig for arbeid og eventuelle søknader i forbindelse med dette.

Stue | Adkomst til balkong

Stuen er smart utformet, med god plass til både TV-krok og spisestue, noe som gir muligheter for variert innredning. Dette rommet fungerer som et sosialt samlingspunkt, perfekt for både avslappende stunder i sofaen og hyggelige sammenkomster med venner og familie. Den romslige planløsningen gjør det enkelt å innrede med ønskede møbler uten å kompromisse på funksjonalitet eller estetikk.

Fra stuen har du utgang til en romslig balkong på hele 7 kvm. Balkongen har flott utsikt og fungerer som en perfekt forlengelse av stuen på fine sommerdager og -kvelder, hvor den kan nytes i godt selskap.

Soverom

Leiligheten har et stort og lyst soverom med adkomst fra stuen. Rommet har en avslappende atmosfære og får rikelig med naturlig lys fra vinduene. Her er det god plass til en dobbeltseng og andre ønskede møbler.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 08.07.1959 vedrørende boligblokk.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer i hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger ferdigattest datert 20.10.1965 vedrørende garasjer.

Det foreligger ferdigattest datert 1980 vedrørende utskiftning av vinduer.

Det foreligger ferdigattest datert 20.01.1988 vedrørende nye balkonger og ny fasadekledning.

Det foreligger ferdigattest datert 17.06.2019 vedrørende fasadeendring.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med termostatstyrt panelovn i stue og gulvvarme på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 866,- pr.mnd.

Forretningsførsel, kommunale avgifter, festeavgift, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, Kabel-tv, internett, renhold fellesarealer, drift og vedlikehold.

Felleskostnader drift: kr. 1.898,-

Avdrag felleslån: kr. 477,-

Renter felleslån: kr. 1.491,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, varmtvann, forsikringer etc.

SPEKIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 83987177902

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.08.2024: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 11.08.2024: kr. 24.228.552,-

Fellesgjeld for andel:

Andel saldo: kr. 295.149,-

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 30.06.2048).

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.2023 hadde borettslaget følgende tall:
- Overskudd kr. 316.898,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP2794095

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 021 938,- Som sekundærbolig Kr. 3 883 364,-

BORETTSLAG

Borettslag: Sandstuveien borettslag, Orgnr: 953700999

Genrelt om borettslaget:

Det er 68 andeler i borettslaget

Forretningsførsel er USBL med rådgiver Camilla Fagervold Johnsen.

Borettslaget er fullverdiforsikret av IF Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har egen hjemmeside:

www.sandstuveienborettslag.no

Plenklipping utføres av ISS som holder det fint hver vår/sommer.

Trappevask utføres av OK Renhold, Odd Kristian Dalsvåg.

Borettslaget har dugnad to ganger årlig.

Borettslaget har fellesvaskeri som koster kr. 300,- per mnd.

Styret har lyst til å bytte maskiner på sikt som kan få et betalingssystem for kort/app.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

FORRETNINGSFØRER

Boligbyggelaget Usbl.

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget og sendes til forretningsfører.

FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i borettslag.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg:

- Vannrør av typen kobber og forkrommede rør.

- Synlige avløpsrør av plast.

- Varmtvannsbereder på 80 liter fra 2015 er plassert i benkeskap på kjøkken.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler plassert i gang utenfor leiligheten.

Brann:

- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr (6 kg pulver fra 2024).

Utstyr:

- Borettslaget har en avtale med Telenor for leveranse av kabel-TV og internett. Alle beboerne får et modem og dekoder. Disse følger leiligheten.

DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn.

DIVERSE

Det foreligger originale byggetegninger og stemmer med dagens planløsning.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i EIE Eiendomsmegling Frogner & Aker Brygge etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Interiørarkitekt Cathrine Bækken ved Eave Studio og fotograf Daniel Bergsagel jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeulingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeulingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmeuling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeuling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmeuling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G), jf. borettslagsloven § 5-20. Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelt personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Heftelser:

Bestemmesle tinglyst 20.08.1959 med dagboknr. 1959/9588-1/105 vedrørende bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde, bestemmelse om kloakkledning med flere bestemmelser.

Erklæring/avtale tinglyst 06.10.1960 med dagboknr. 1960/12350-1/105 vedrørende vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Bestemmelse tinglyst 06.10.1960 med dagboknr. 1960/12351-1/105 vedrørende garasje/parkering. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Bestemmelse tinglyst 02.02.1965 med dagboknr. 1965/1427-3/105 vedrørende bestemmelse om bebyggelse.

Grunndata:

Registrering av grunn tinglyst 18.08.1958 med dagboknr. 1958/9139-1/105 for matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:14

Registrering av grunn tinglyst 01.02.1960 med dagboknr. 1960/1325-1/105 vedrørende utskilt matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:769.

FESTEAVTALE

areal: 5910 kvm, eierform: festet tomt
Borettslaget har en tinglyst festeavtale v/Oslo kommune. Festetiden er tringlyst for 90 år fra 18.08.1958
Årlig festeavgift kr. 83.788 p.a. f.o.m. 01.09.2024
Festeavgift inngår i felleskostnadene.

Bortfester/Oslo kommune opplyser at tinglyst festavtale per 01.09.1961 har en ubestemt festetid inntil borettslaget/fester

innløser festetomten. Dette kan gjøres etter nærmere avtale.

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Oslo kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til bolig tilhørende anlegg jf. reguleringsplan S-788 ifølge Oslo kommune.

Pågående byggesaker:

- Saksnummer: 202206286, Sandstuveien 41 A - Oppføring av boligbygg.
- Saksnummer, 202103895, Håvalds vei 4 - Kåres vei 34 - Rehabilitering av vann- og avløpsledninger.

Pågående plansaker:

- Saksnummer: 202102096, Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). I februar 2021 mottok Plan og bygningsetaten (PBE) en bestilling fra rådhuset om å revidere reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by - S-4220 (småhusplanen). Revisjonen skal i henhold til bestillingen gjennomføres med utgangspunkt i følgende føring: «Småhusområdene må i større grad skjermes for ytterligere fortetting, og utbygginger bør skje med sterkere vern av de grønne verdier i områdene. Planrevisjonen må samtidig, innenfor rammene for nevnte føring, søke å forenkle og klargjøre aktuelle reguleringsbestemmelser med sikte på at byggesaksbehandlingen kan gjennomføres enklere og billigere.»

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 900 000,- (Prisantydning)

kr 295 149,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 195 149,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 196 349,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 204 599,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon inkl fellesgjeld: 1%

Tilrettelegging: 12.900,-

Grunnpakke: 10.000,-

Oppgjørshonorar: 7.990,-

Visning: 3.500,-

Overtagelse: 3.500,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

99-24-0315

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet Frogner AS
EIE Frogner & Aker Brygge

Org. nr: 924606134
Kristinelundveien 2
0268 Oslo
Tlf: 22 12 06 62

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Helene Antone Norstrøm

SAKSBEHANDLERE

Helene Antone Norstrøm
EIE Frogner & Aker Brygge
Eiendomsmegler
Mob: 45 50 11 60 / E-post: han@eie.no

Emilie Langeland Nielsen
Medhjelper
Mob: 48 11 67 55
[/ E-post: eln@eie.no

DITT NYE
HJEM?





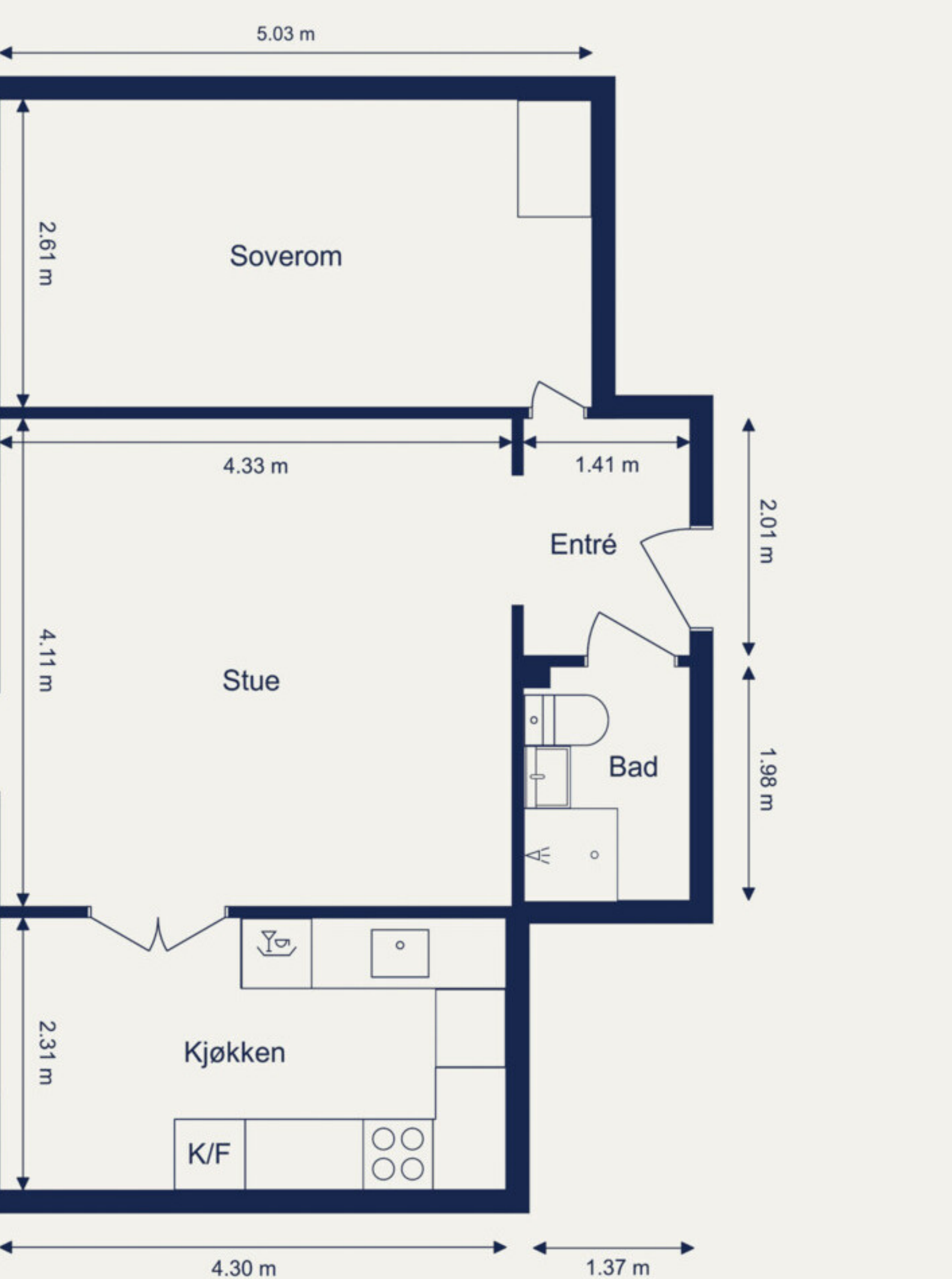


Håvalds vei 6B

—
1185 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater

































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com









Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning















王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







































  **Retning Bergkrystallen**
Direction Bergkrystallen

 **Retning sentrum**
Direction city centre: 

LAMBERTSETER SENTER



INNGANG 21

Kaffebrenner

LAMBERTSETER
SENTER
10-019-90



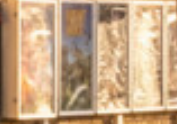
SYMRA



KINO



VÄIK
VAL
DRE
MIL
RE
LIV
NO
SAB
NO



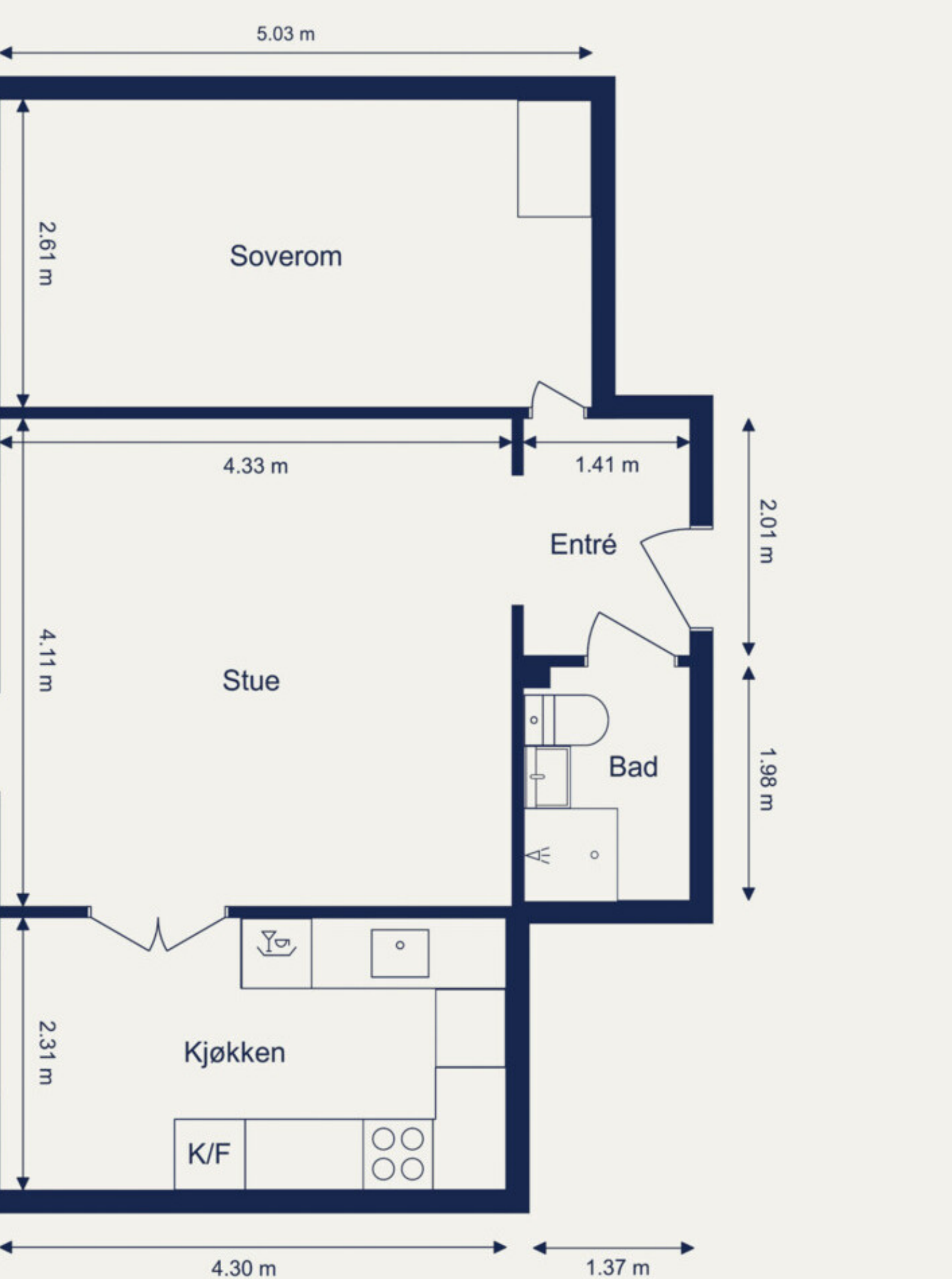
pääste
pöytä
29,-

Håvalds vei 6B

—
1185 Oslo



Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater

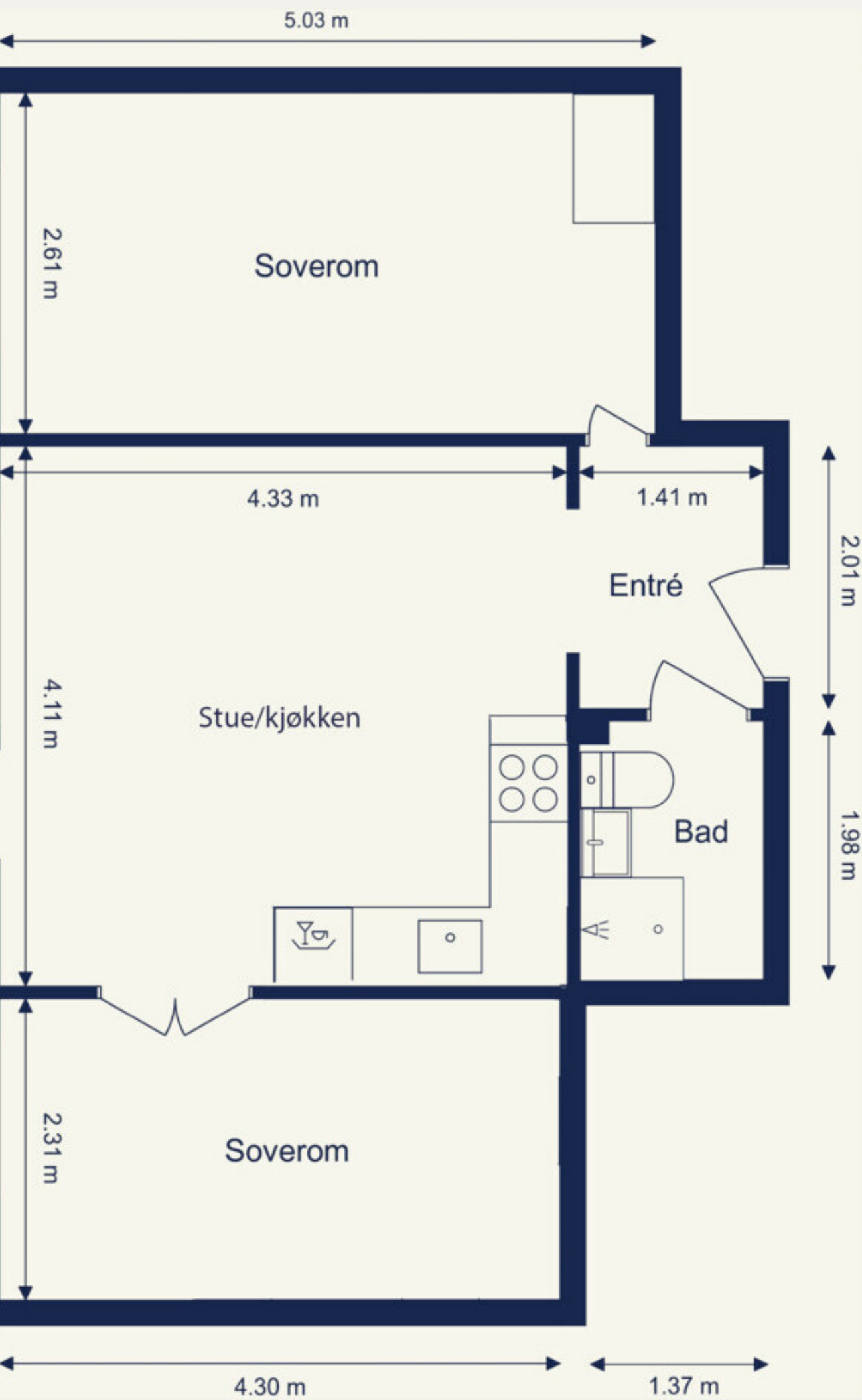


Håvalds vei 6B

1185 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater





INFORMASJON & DOKUMENTER



LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

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



EIENDOM NORGE



Eiendoms
advokatene
MNA

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSUVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystemer 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. FASTMONTERTE 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.

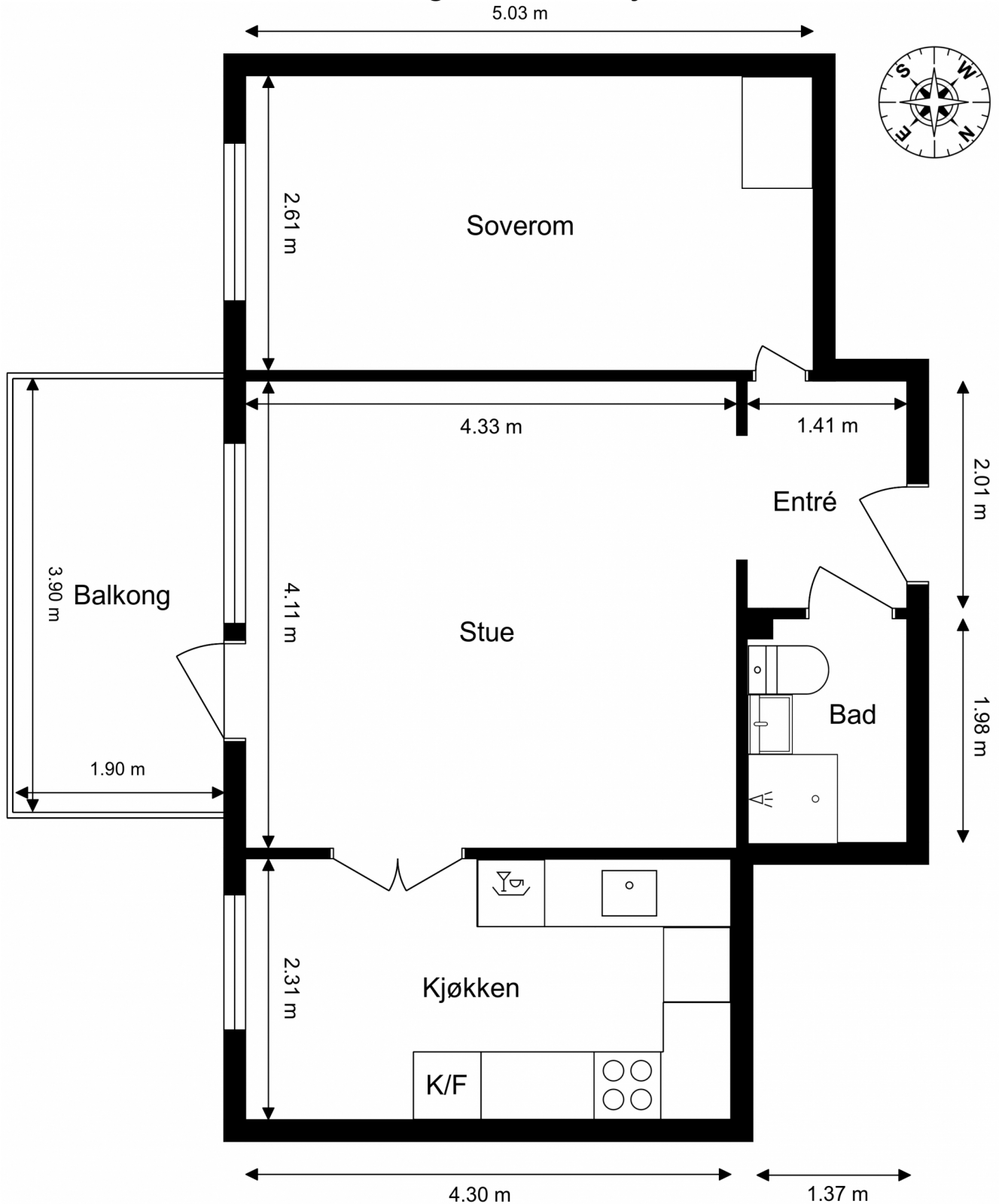
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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.

Håvalds vei 6B, 1185 OSLO

Leilighet - 4.etasje



Ordernr. 15060700

 **Anticimex**[®]

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Håvalds vei 6B
1185 OSLO
Gnr./Bnr.: 160/711
Andelsnr./Aksjenr. : 65/65
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 57 m²

Totalt bruksareal (BRA): 57 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.08.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ole-Christian Storvand

Mobil: 92165120

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.08.2024
Referansenummer	15060700
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0315
Hjemmelshaver/selger	Emil Sætra/Beatriz Daniela Giesen
Bygningssakkyndig inspektør	Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen	Emil Sætra
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	03.09.2024 12:38

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Håvalds vei 6B
Postnummer/sted	1185 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr./Festnr.:	160/711/5888
Andelsnr./Aksjenr.	65/65
Borettslag / Sameie	Sandstuveien borettslag
Tomt	Festet tomt: 5888 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1962		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Sandstuveien borettslag, beliggende i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Borettslaget består av 68 andeler med felles tomteareal. Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, lekeapparater, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater. Yttertak av trekonstruksjoner i saltaksform, utvendig tekket med takstein (taket er ikke besikket). Leiligheten har dører og vinduer fra varierende årstall. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db med ukjent produksjonsår. Vindu på soverom med karm av tre og to-lags glass fra 2018. Vindu i stue med karm av tre og to-lags glass fra 2011. Vindu på kjøkken og balkongdør i stue med karm av tre og to-lags glass fra 2007.

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer én bod på loft samt to boder i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



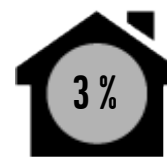
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
	Kjøkken		Vannrør	9
		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
4.etasje	49			49	7
	Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.				Balkong
Kjeller		8		8	
		Boder			
SUM	49	8		57	7
Total bruksareal: 57 m ²					

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Utgang fra stue til balkong på 7 m² (TBA).

Leiligheten disponerer én bod på loft med et gulvareal på 8 m² (GUA), men på grunn av skråtak/lav himlingshøyde er ikke arealet måleverdig som bruksareal (ALH).

Leiligheten disponerer også to boder i kjeller på henholdsvis 4 m² og 4 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 49 m² P-rom og 0 m² S-rom.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 1999.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.
Malt, slett flate i himling.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Vegghengt speilskap med overbelysning og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Vegghengt dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen kobber og forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtreksventil plassert i vegg.

Oppdatering 2024: Det har blitt lagt flis på flis på gulvet og montert ny servantinnredning, innfellbare dusjdører og vegghengt dusjarmatur.
Opplysninger fra selger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk i dusjsonen er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	--


	TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
		Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Overflater vegger	Det er observert sprekk i veggflis ved dusjvegg.
		Overflater gulv	Det registreres tegn til bomlyd under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker og det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Instrumentet viser utslag som ikke helt kan utelukke at det er fuktskade i veggen/etasjeskilleren.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2015 med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur.
Overbelysning og stikkontakt under overskap.
Stekeovn med platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøleskap med frysedel.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen kobber og forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder plassert i benkeskap.
Komfyrvakt montert over platetopp og automatisk lekkasjevarsler plassert i benkeskap.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning


 Ventilasjon | Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.

 **TG 2** Vannrør | Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Overflater gulv | Det er registrert hakk og slitasjemerker i parkettgulvets overflatemateriale.

Øvrige rom

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2** Overflater gulv | Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører | Innerdør ved bad bærer preg av slitasje og dårlig tilpasning av låsekasse. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 4. etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom det høyeste og laveste punktet ved kryssmåling i stue ble målt til ca. 6 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobber og forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 80 liter fra 2015 er plassert i benkeskap på kjøkken.

 TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser i leiligheten oppmålt til 2,38 meter på bad og 2,50 meter i øvrige rom.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler plassert i gang utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei


Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja


Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	---

Brann

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr (6 kg pulver fra 2024).

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

 Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra varierende årstall.
Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db med ukjent produksjonsår.
Vindu på soverom med karm av tre og to-lags glass fra 2018.
Vindu i stue med karm av tre og to-lags glass fra 2011.
Vindu på kjøkken og balkongdør i stue med karm av tre og to-lags glass fra 2007.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Dører

 Dører

Balkongdør er noe hard å åpne. Justering kan vurderes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 7 m².
Balkong i betongkonstruksjoner belagt med plastlemmer.
Rekkverk av stål og glass.
Rekkverkshøyde er målt til 1,03 cm.
Balkongen har utebelysning, stikkontakt og markise (ikke funksjonstestet).

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremlagt byggetegninger datert 07.07.1959.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremvist.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Ikke fremvist.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremvist.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremvist.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og datert 08.08.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



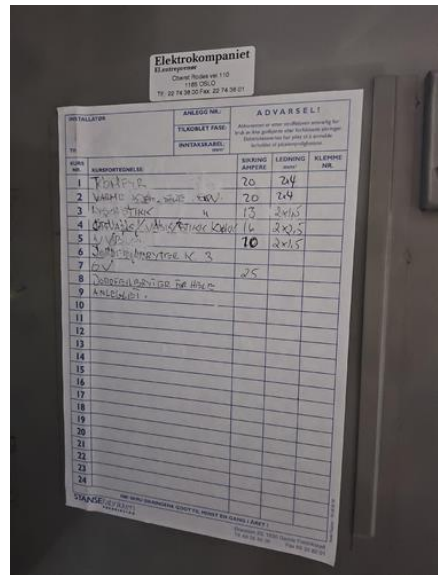
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk baderom dusjsone]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk baderom under servantskap]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240315
Adresse	Håvalds vei 6B		
Postnr.	1185	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Emil	Etternavn	Sætra
Selger 2 Fornavn	Beatriz	Etternavn	Daniela Giesen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentaar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentaar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentaar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Vet ikke

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppussing i regi av borettslaget

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentaar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentaar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentaar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentaar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentaar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentaar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentaar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Nabolagsprofil

Håvalds vei 6B - Nabolaget Karlsrud - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Brattlikollen T Linje 4B, 4N	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Brattlikollen Linje 1, 4	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Holtet Linje 13, 19	22 min 🚶 1.6 km
🚶 Bryn stasjon Linje L1	5 min 🚶 3.4 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚶 5.8 km

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 576 elever, 27 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 37 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	25 min 🚶 1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	14 min 🚶 1 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	16 min 🚶 1.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

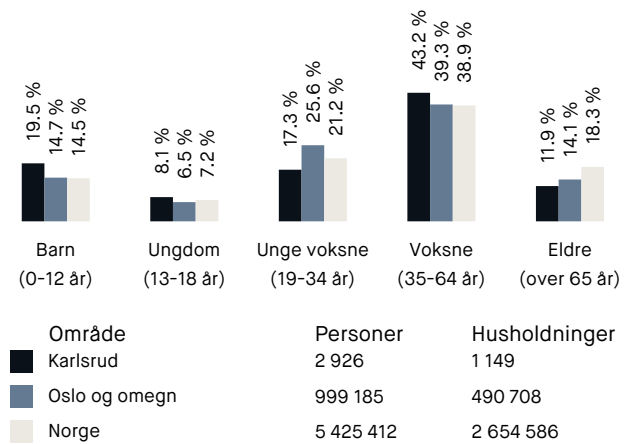
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bauneveien barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min 🚶 0.9 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	13 min 🚶 1 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år) 36 barn	16 min 🚶 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Sandstuveien PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Kiwi Karlsrud	12 min 🚶

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane

2. Egen bil

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

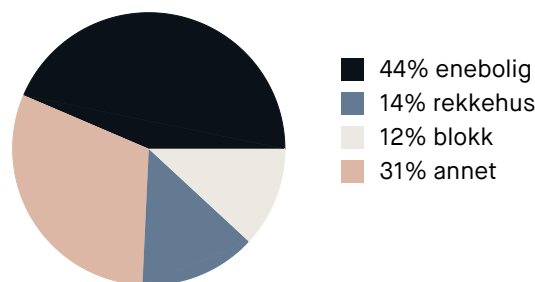
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

🚶 Holtet v.g. skole Aktivitetshall	16 min 🚶 1.1 km
🚶 Bækkelagshallen Aktivitetshall	17 min 🚶 1.2 km
🚶 Mudo Nordstrand	12 min 🚶
🚶 SATS Karlsrud	13 min 🚶

Boligmasse



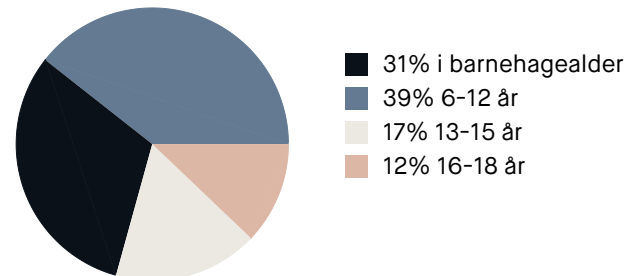
«Rolig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Lambertseter Senter	22 min 🚶
📍 Apotek 1 Karlsrud	13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn

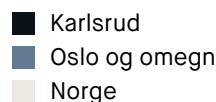


Flerfamilier



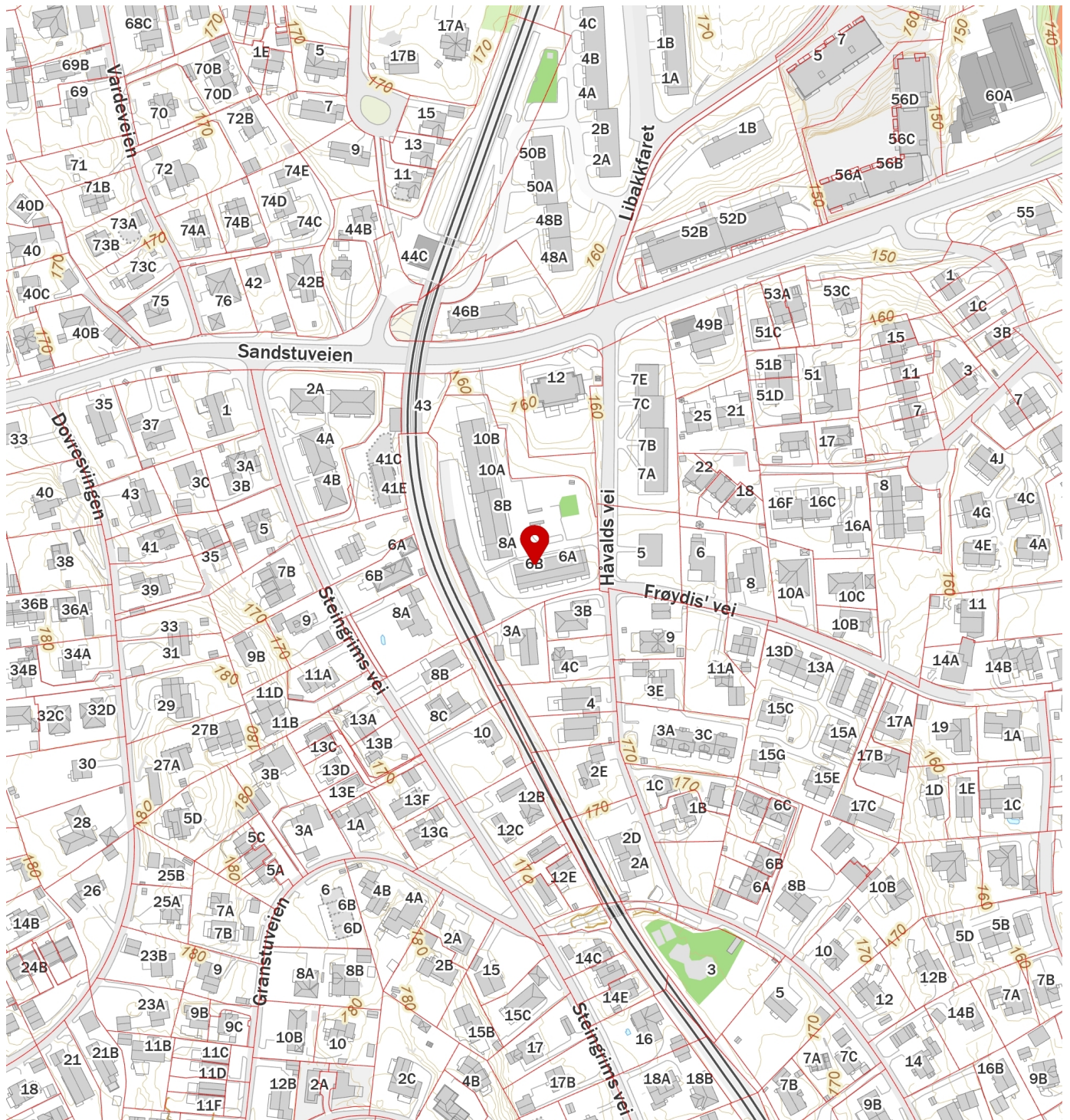
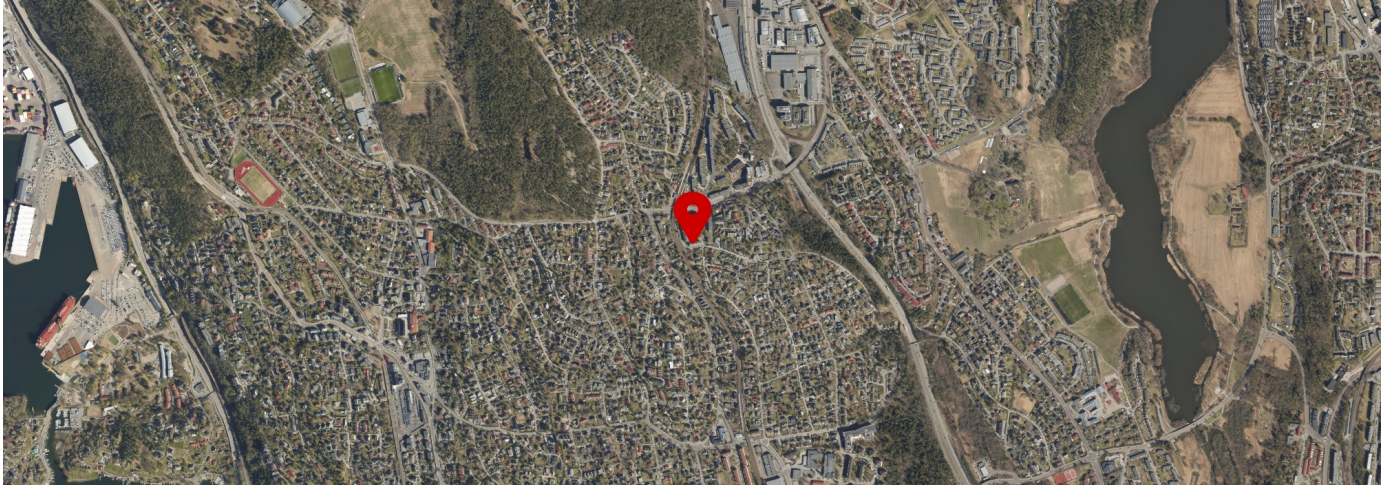
0%

47%



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Emilie Langeland Nielsen
HÅVALDS VEI 6B

Dato: 12.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496037
7978490

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 711

Vi viser til bestilling av 20240809 for HÅVALDS VEI 6B.

GNR. 160 BNR. 711

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.08.1958.

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

5889 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

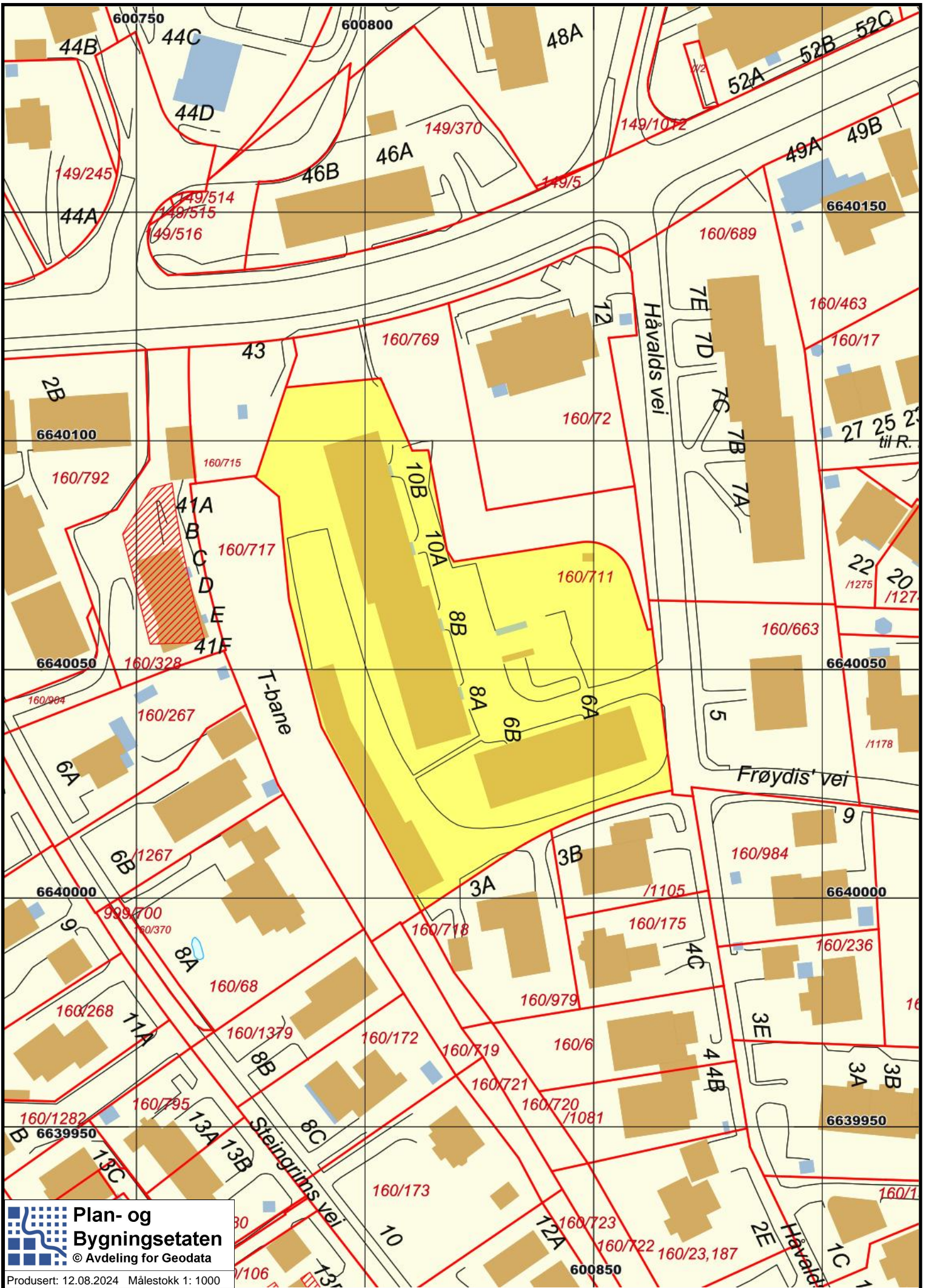


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



HUSORDENSREGLER

Sandstuveien Borettslag

Gjelder fra 28. mai 2020

Sandstuveien Borettslag – Håvalds vei 6, 8 og 10 – er et frittstående borettslag med 68 leiligheter bygget på bygslet grunn i Oslo kommune.

Følgende regler gjelder for borettslaget:

1. Lov om borettslag.
2. Vedtektene.
3. Husordensreglene.

Hensikten med husordensreglene er å verne om lagets eiendom og sikre gode naboforhold. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser. De skal også sikre ro, orden og hygge for oss alle.

Oslo, den 02. april 2018

Styret

HUSORDENSREGLER

- § 1.1 Borettslagets fellesområde skal holdes fritt for personlige eiendeler.
Sykler, barnevogner og ski skal settes i bodene eller i sportsrommet i kjelleren.
- § 1.2 Det skal ikke plasseres noe ved postkassene eller ute på trappene.
- § 1.3 Utgangsdørene skal være stengt.
Kjeller- og loftsdører skal alltid holdes låst og lyset slukkes når man forlater stedene.
Bruk av åpen flamme i kjeller og på loft er forbudt.
Røyking på disse stedene er forbudt.
- § 1.4 Innkjøring og parkering er ikke tillatt i gårdsrommet, med unntak for av- og pålessing.

Snøbrøyting må ikke hindres.

Det er ikke tillatt å parkere utenom tildelte parkeringsplasser i Frøydis vei fra skilting.
- § 1.5 Andelseierne kan leie kun én garasje plass / biloppstillingsplass om gangen.
Hvis det er ledige plasser, er det mulig å leie flere når det ikke er etterspørsel.
Når noen ønsker plass, må den som har flere, frivillig si opp inngått avtale.
Hvis biloppstillingsplass eller garasje ikke nyttes til parkering av bil, må leietager si opp avtalen. Styret kan si opp en slike avtaler med én måneds varsel.
- § 2.1 Andelseierne har ikke lov til å forandre bygningenes utseende / fasadeendring.
Montering av lamper, parabol, markiser og liknende skal skje i samråd med styret.

Vifter, ventilatorer og liknende skal ikke tilkobles ventiler på kjøkken eller bad.
Dette av hensyn til brannsikkerheten og byggenes ventilasjonssystem som ikke er konstruert med henblikk på slike vifter.

På kjøkkenet skal **kullfiltervifte** benyttes og monteres **uten** tilkobling til ventiler.
- § 2.2 Grøntarealet skal holdes opparbeidet og i god orden. Dette påhviler den enkelte.
Det er tillatt for beboere med ”grønne fingre” å plante og stelle bedene.
Når det hagevannes, må det ikke brukes unødig mye vann langs kjellermurene.
Det kan forårsake vannskader i kjellerne.
Oslo kommunes vedtak om vannrasjonering skal overholdes.

§ 3.1 Banking, boring, snekring og andre støyende aktiviteter i forbindelse med oppussing av leiligheter er **ikke tillatt** på søndager og helligdager.

Slik aktivitet er **tillatt** på hverdager mellom kl. 0800 og kl. 2000
og på lørdager mellom kl. 0900 og kl. 1800
og på dager før helligdager mellom kl. 0900 og kl. 1800.

Det er ikke tillatt å riste tøy, banke matter og gulvtepper i trappeoppganger og fra balkonger eller vinduer. Dette skal gjøres på bankeplassen.

Sengetøy må ikke luftes i vinduskarmene.
Tøy som tørkes på balkongene, må ikke henge synlig utenfra.
På søndager og helligdager skal tøy ikke henge ute.

Utlufting av leiligheten gjennom oppgangen er ikke tillatt.

§ 3.2 Det må utvises forsiktighet i oppgang og inngangsparti ved flytting og transport.

Leilighet, balkong, veranda og felles rom må ikke brukes på en slik måte at det oppstår ubehag og vanskeligheter for andre beboere.

§ 3.3 Grilling på balkonger og verandaer er ikke tillatt. Unntaket er elektrisk grill.

§ 4.1 Leiligheten må bestandig være tilstrekkelig varm for at vannrør ikke skal fryse. Tilkobling til vannrør og elektrisk anlegg må utføres av autorisert fagmann eller firma.

Sluk på badet må renses med jevne mellomrom.
Vannlås på vask i kjøkkenet og på bad må også renses med jevne mellomrom.
Fett og annet fra kjøkkenet, kattesand, bleier osv. skal ikke helles i toalettet.

Om sommeren må andelseiere som har kjellerluker i bodene, sørge for lufting. I den kalde årstid må alle kjellerluker og kjellerdører være forsvarlig lukket.

§ 4.2 Søl og lukt tiltrekker seg rotter og andre skadedyr. Alt søppel skal pakkes godt inn før det kastes.

Det er strengt forbudt å kaste brennende sigaretter eller oljet avfall i søppelet.

Pappesker og lignende emballasje må slås sammen eller tråkkes flate når de kastes.

§ 5 Vask av trapper og vinduer i trappeoppgangene utføres av et rengjøringsbyrå. Alle må vaske veggene og oppgangen hvis noen har skitnet til ekstra. For eksempel ved flytting og når barn og andre har griset til.

- § 6 Borettslagets vaskerianlegg i Håvalds vei 10 B med tekniske installasjoner skal behandles omsorgsfullt så det ikke oppstår skader eller andre ulemper.
Den som bruker vaskeriet, har plikt til å sette seg inn i bruksanvisningene.
- Oppsatt tur på vasketavlen skal følges og respekteres. Vasketidene må overholdes.
- Vaskeriet skal benyttes mellom kl. 0800 og kl. 2300 på hverdager.
Vaskeriet skal **ikke brukes** på helligdager.
- Alle maskiner og vaskeriet skal være rengjort og i god orden når vaskeriet forlates.
Hvis noe er galt i vaskeriet, skal det rapporteres til vaktmesteren.
- § 7 Dyr må ikke holdes i leilighetene uten styrets samtykke.
- Utekatter er ikke tillatt.
- Hundehold er ikke tillatt.
Etter søknad kan styret gi dispensasjon i særlige tilfeller, for eksempel førerhund.
- § 8.1 Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være nattero i leilighetene og i gårdsrommet.
Da skal ingen foreta seg noe som kan forstyrre beboerne.
- § 8.2 Skal det ved spesielle anledninger holdes selskap i leiligheten etter kl. 2300, tilsier godt naboskap at man varsler de tilstøtende leilighetene i god tid på forhånd.
- § 8.3 Å spille musikk og på musikkinstrumenter må ikke foregå på en slik måte at det sjenerer andre beboere.
- § 8.4 Sangundervisning og musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.
- § 9 Søknader, forslag og eventuelle klager må rettes skriftlig til styret.

Oslo, den 02. april 2018

Anne-Heidi Barli
styremedlem

Grethe Svendsen
styreleder

Per Røe
styremedlem

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sandstuveien Borettslag onsdag 10.05.2023 kl. 17:00 - Karlsrud skole (kantina)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Usbl v/Camilla Fagervold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Usbl v/ Camilla Fagervold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ronny Hagen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 154 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av pipeløp ønskes. Sendt inn av (Elisabeth Stentvedt) (Jonas Lyngved)

Ønsker at pipeløpene blir renoveret, slik at man kan benytte peis oven. Det har vært fyringsforbud siden jeg flyttet inn i 2016. Jeg kjøpte leilighet med peis. Regner med at dette er litt mer interessant for andelseiere nå som strømprisen over tid har vært veldig dyr, at «pipa har en annen låt». Prisleisforslag på dette har vært innhentet tidligere?

Vedtak:

Enstemmig nedstemt, borettslaget går ikke videre med rehabilitering av pipeløp.

5.2 Installere varme pumper i alle enheter. (Elisabeth Stentvedt)

Varmepumper i alle leiligheter, som også fungerer som air condition på sommeren. Nedbetales over husleie for hver andelseier. Innhente prisforslag på stillegående varmpumper?
Forslag til plassering - på kortvegg til høyre for balkongdør. Motor står da under tak på balkongen.

Vedtak:

Sak nedstemt, borettslaget går ikke videre med forslaget om å installere varmpumper

5.3 Oppgradering av leke område. (Elisabeth Stentvedt)

Fjerne gammel sandkasse, få mykt gummiunderlag og nytt solid huskestativ.

Vedtak:

Forslag nedstemt

5.4 Overvåknings kameraer i kjellergangene (Jonas Lyngved)

Overvåkningskamera i kjellerbodene da vi sliter med mye innbrudd.

Vedtak:

Forslag til vedtak om å gå til innkjøp av kameraer ble nedstemt, men styret får fullmakt til å innhente tilbud.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Frode Ingar bruun for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Anne Heidi Barli for 1 år.

Valgt ble: Sebastian G. Brewer for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kristina Huus tar gjenvalg for 2 år

Valgt ble: Anne Sidsel Andresen for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Kristina Huus tar gjenvalg for 2 år

Valgt ble: Anne Sidsel Andresen for 2 år.

Protokoll for Sandstuveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	11.05.2023
Sekretær	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	11.05.2023
Protokollvitne	RONNY HAGEN (sign.)	11.05.2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sandstuveien Borettslag onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Karlsrud skole, Cecilie Thoresensvei 8, Lambertseter, 1185 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sebastian Brewer

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 180 250,- ble godkjent

5. Andre saker

Innkomne saker ligger under årsberetningen

Vedtak:

Forslagene gjennomgås som orienteringssaker

Styret oppfordrer alle til å registrere seg på usbl.no og "Min Side"

www.usbl.no

Det ble enig om at styret kaller inn til beboermøter ved behov, og styret vil oppdatere beboere om div informasjon via Bonabo (under oppslag), (og i tillegg ved noen tilfeller henge opp oppslag.)

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Anne Heidi Barli er på valg

Sebastian G. Brewer er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Sebastian G. Brewer for 2 år.

Valgt ble: Ove Edvin Husby for 2 år.

Protokoll for Sandstuveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	11.04.2024
Sekretær	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Sebastian Groseth Brewer (sign.)	11.04.2024

VEDTEKTER

SANDSTUVEIEN BORETTSLAG.

***Vedtektsendring i § 4.2 og § 8.1 (kursiv)
etter generalforsamlingsvedtak 13.04.2011.***

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Firma og formål.

Lagets navn er Sandstuveien Borettslag.

Lagets forretningskontor er i Oslo.

Lagets formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom på gårdsnummer **160**, bruksnummer **711** som bygsles av Oslo kommune.

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg kun til andelseieres benyttelse, som for eksempel garasjer.

1.2 Ansvarsbegrensning. Andelseier hefter ikke for lagets gjeld overfor kreditor.

1.3 Diskriminering. Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav samt seksuell legning eller orientering.

Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjennelse av andelseier eller bruker.

§ 2 ANDELER – ANDELSEIERE – EIERSKIFTE

2.1 Andeler. Borettslaget består av 68 andeler, hver pålydende kr 100.-.

Det er knyttet én andel til hver bolig og hver andelseier kan eie kun én andel.

Kun fysisk person kan være andelseier.

(Juridiske andelseiere, se borettslagslovens § 4-2).

Flere personer kan eie en andel sammen.

Hvis én av disse ikke bor i boligen, anses det som om bruken er overlatt til dem som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3.

2.2 Eierskifte. Nye andelseiere skal godkjennes av borettslaget.

Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Er melding om nektelse ikke kommet fram til erververen senest tyve dager etter at ansøking om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjennelse regnes for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten sammen med borettsinnskuddet og bruksretten til den bolig som er knyttet til andelen.

Skriftlig ansøking om godkjennelse av erververen skal sendes laget også i de tilfeller når godkjennelse ikke kan nektes.

Forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader fram til spørsmålet om godkjennelse er endelig avgjort.

For arbeide med eierskifte og godkjennelse av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Garasjeplass og parkeringsplass.

Når garasjeplass eller parkeringsplass blir ledig, tildeles den etter ansiennitet på ventelister der andelseiere har fortrinnsrett.

§ 3 RETTIGHETER TILKNYTTET ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk. Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlate bruken til andre.

En andelseier som bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra laget kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år hvis andelseier selv, ektefelle eller slekninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

Godkjenning kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller hvis vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med lagets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre hvis :

1. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
2. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
3. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukere innen én måned etter at søknaden har kommet fram til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig overfor laget for bruken av boligen.

Han plikter å gi laget melding om hvor og hvordan han kan kontaktes.

Juridisk andelseier skal utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget vedrørende bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person.

Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager hvis det har henvendt seg skriftlig til fullmektigen om spørsmål som gjelder mislighold av plikter overfor laget.

§ 4 BRUK og VEDLIKEHOLD

4.1 Skadedyr.

Hvis det oppdages skadedyr i boligen, plikter andelseier straks å melde fra til laget. Andelseier er forpliktet til straks og for egen regning å sørge for at skadedyrene blir utryddet av et autorisert firma.

Hvis skadedyr sprer seg til andre boliger, er andelseier ansvarlig for slik utryddelse også i disse boligene.

4.2 Bolig og fellesarealer.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Boligen kan ikke uten lagets godkjenning benyttes til annet enn bolig.

Andelseier skal ikke foreta store ombygninger i boligen og av dens faste innretninger uten lagets godkjenning.

Banking, boring osv. i boligen er tillatt

på hverdager i tidsrommet kl. 0800 – 2000 samt
lørdager og dager før helligdag kl. 0900 – 1800.

SØNDAGER OG HELLIGDAGER er banking, boring osv. i boligen **IKKE TILLATT.**

Musikkanlegg og instrumenter skal brukes slik at naboer ikke sjeneres.
Mellom kl. 2300 – 0700 skal det være ro i boligen og gårdsrommet.

Spesielle selskapeligheter skal forhåndsvarsles til naboene.

- 4.3 Andelseiers vedlikeholdsplikt.** Han skal holde boligen i forsvarlig stand, rense sluk og vannlåser, skifte knuste ruter, vedlikeholde vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr og apparater samt innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon av sluk, utskifting av rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, stoppekraner, blandebatterier, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører samt karmen. Unntatt er utskifting av bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle ha vært utført av forrige andelseier. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt eller unnlater å reparere skade som han plikter å utbedre, kan laget sette leiligheten i stand for andelseiers regning. Laget kan foreta inspeksjon og kontroll med at vedlikeholdsplikten oppfylles.
- 4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt** omfatter å holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen hvis det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre hvis skaden har oppstått som følge av en annen andelseiers misbruk. Laget har ikke plikt til å betale slik skade, men plikter å få det reparert.
- 4.5 Bygningsmessige arbeider** som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal slikt arbeide utføres av andelseier, må det først godkjennes av styret. Tilbygg, påbygg og andre forandringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingsvedtak, skal ikke igangsettes før vedtaket. Ansøking eller melding til bygningsmyndigheten skal først godkjennes av styret.

§ 5 FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling.

Felleskostnader er alle kostnader ved borettslagets drift som ikke gjelder den enkelte bolig ; som vedlikehold, forsikringer, administrasjon, skatter, offentlige avgifter osv.

Felleskostnadene fordeles mellom andelseierne i henhold til den fordelingsnøkkel som framgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Fordelingen skal justeres hvis forandring av bolig eller eiendommen forøvrig fører til vesentlig forandring av grunnlaget for fordelingen.

Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

5.2 Inndrivning.

Styret skal sørge for at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller til betaling.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp som styret fastsetter størrelsen på.

Forandring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft med én måneds varsel.

5.3 Lovbestemt panterett.

For krav om ubetalte felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet, har borettslaget pant i andeler og borettsbevis med prioritet foran alle andre heftelser.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og hvis dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§ 6 MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg.

Hvis en andelseier tross advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan laget pålegge andelseier å selge andelen.

Kravet om advarsel gjelder ikke når det kan kreves fravikelse, se § 6.2.

Advarselen skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse.

Borettslaget kan kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13 når en andelseier oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

Krav om fravikelse kan tidligst framsettes sammen med salgspålegg, se vedtektene § 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

§ 7 GENERALFORSAMLING

7.1 Øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

7.2 Deltakelse på generalforsamling.

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslagsrett, talerett og stemmerett.

Hver andel har én stemme selv om den eies av flere personer.
Hver andelseier har kun én stemme, selv om vedkommende eier flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlinger, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som også har talerett.
Styremedlemmer og leietagere av bolig har rett til å delta på generalforsamlingen, også disse med rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektig og rådgiver.

Andelseier har rett til å møte ved fullmektig som skal framlegge skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten gjelder bare førstkommende generalforsamling, med mindre noe annet tydelig framgår.

Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Andelseier har rett til å ta med rådgiver.

Rådgiver har rett til å uttale seg bare hvis generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet, skal medtas i innkallelsen hvis styret har mottatt krav om det før fristens utløp.

7.5 Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller

når revisor eller minst syv – 7 – stemmeberettigede andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.6 Innkallelse til generalforsamlinger.

Med minst **8** dagers og høyst **20** dagers varsel sender styret skriftlig innkallelse til andelseiere med kjent adresse. Fristen løper fra innkallelsen er sendt.
Med innkallelsen skal følge årsregnskap, styreberetning og revisjonsberetning.

Ekstraordinær generalforsamling kan, hvis det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst **3** dager. Fristen løper fra innkallelsen er sendt.

Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen.

Blir generalforsamling som skal avholdes etter lov, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan én andelseier, ett styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten for lagets regning snarest innkaller til generalforsamling.

7.7 **Behandles på ordinær generalforsamling :**

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Ansvarsfrihet for styret.
- Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
- Fastsettelse av revisors godtgjørelse og eventuelt valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

7.8 **Møteledelse – flertallskrav – protokoll.**

Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre forsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av generalforsamlingen.

Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende andelseiere som velges av generalforsamlingen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.9 **Habilitet.**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående, eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller etter borettslagsloven § 5-22 og § 5-23 vedrørende pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

§ 8 STYRET

8.1 **Medlemmer og valg.**

Borettslaget skal ha 3 styremedlemmer.

Styreleder velges særskilt.

I tillegg kan velges inntil 3 varamedlemmer.

Alle velges for 2 år av gangen og alle må være myndige.

Hvis et styremedlem trer ut i perioden, utpeker styret et varamedlem til styremedlem.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Forretningsfører eller noen styret har undertegnet forretningsmessig kontrakt med, kan ikke være styremedlem.

8.2 **Styremøte.**

Styreleder sørger for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig.

Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøter ledes av styreleder og i dennes fravær velges en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når flere enn halvparten av medlemmene er til stede.

Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende.

Det føres møteprotokoll som undertegnes av de fremmøtte styremedlemmene.

8.3 **Styrets oppgaver og myndighet.**

Styret skal lede borettslaget i henhold til lov, vedtekter og generalforsamlingsvedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingsvedtak.

I den daglige drift forpliktes borettslaget utad ved undertegning av 2 styremedlemmer i fellesskap der styreleder fortrinnsvis er det ene medlemmet.

Styret representerer borettslaget utad og tegner dets firma.

Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma, men slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

Generalforsamlingen må fatte vedtak med minst to tredjedels flertall før styret kan iverksette følgende :

- a) Ombygging, påbygging eller andre forandringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- b) Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
- c) Salg eller kjøp av fast eiendom.
- d) Oppta lån som pantesikres med prioritet foran innskuddene.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- f) Tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som **går utover vanlig forvaltning og vedlikehold**, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på **mer enn 5%** av de årlige felleskostnader.

§ 9 DIVERSE

9.1 **Revisjon.**

Laget skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår.

9.2 **Forretningsfører.**

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtale om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med 6 måneders varsel.

9.3 **Inhabilitet.**

Styrets medlemmer og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som de selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.4 **Misbruk av posisjon.**

Styret eller forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi enkelte andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av øvrige andelseiere eller laget.

Styret eller forretningsfører skal ikke iverksette noe generalforsamlingsvedtak hvis vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

9.5 Bruk av forsikring - dekning av egenandel.

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte kan holdes erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før lagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseier erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes § 5.3 anvendes.

§ 10 VEDTEKTER

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag, sist ved lov av 17.06.2005 (i kraft 15.august 2005).

oooooooooooo0000oooooooooooo



INNKALLING 2024

Sandstuveien Borettslag

Onsdag 10.04.2024 kl. 18:00

Karlsrud skole, Cecilie Thoresensvei 8, Lambertseter, 1185 Oslo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sandstuveien Borettslag

Tid og sted: 10.04.2023 kl.18 Karlsrud skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 180 250,- godkjennes (Har ikke vært justert siden 2017)

5. Andre saker

Innkomne saker ligger under årsberetningen

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Frode Ingar Bruun
Styremedlem, Anne-Heidi Barli
Styremedlem, Sebastian Groseth Brewer
Varamedlem, ANNE SIDSEL ANDRESEN
Varamedlem, Kristina Huus Nedrebø

6.1 Valg av medlemmer til styret

Anne Heidi Barli er på valg

Sebastian G. Brewer er på valg

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	527 101	792 109
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	316 898	398 026
Tilbakeføring av avskrivning	42 680	42 680
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-539 056	-705 714
B. Årets endring disponible midler	-179 478	-265 008
C. Disponible midler	347 623	527 101
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	705 019	790 710
Kortsiktig gjeld	-357 396	-263 609
C. Disponible midler	347 623	527 101

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sandstuveien Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 529 329	3 087 336	3 378 703	3 809 199
Sum leieinntekt		3 529 329	3 087 336	3 378 703	3 809 199
Annen inntekt					
Diverse inntekt		0	0	0	78 000
Sum annen inntekt		0	0	0	78 000
Sum inntekt		3 529 329	3 087 336	3 378 703	3 887 199
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	59 752	102 472	105 000	35 340
Styrehonorar	2	154 000	154 000	154 000	180 250
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	42 680	42 680	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		127 789	114 335	90 000	110 250
Kostnad eiendom/lokale	4	211 513	209 051	210 100	220 000
Kommunale avgifter/renovasjon		542 067	480 751	558 500	649 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	0	120	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	319	802	3 000	33 000
Reparasjon og vedlikehold	7	84 318	35 833	15 000	55 000
Revisjonshonorar		6 983	6 533	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		126 145	122 590	126 000	133 000
Andre honorar		9 239	138 444	2 000	6 000
Kontorkostnad		4 150	698	0	4 000
TV/bredbånd		406 814	370 475	398 000	409 450
Forsikring		144 665	128 620	145 000	151 300
Eiendomsskatt		1 340	0	0	0
Andre kostnader		86 532	76 428	67 000	84 040
Sum kostnad		2 008 307	1 983 832	1 879 600	2 077 630
Driftsresultat		1 521 022	1 103 504	1 499 103	1 809 569
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 553	5 950	0	0
Rentekostnad		1 220 678	711 429	977 000	1 285 939
Netto finansposter		1 204 125	705 479	977 000	1 285 939
Årsresultat		316 898	398 026	522 103	523 630
Overført til/fra annen egenkapital		316 898	398 026	0	0
SUM OVERFØRINGER		316 898	398 026	0	0

Balanse 2023 Sandstuveien Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	3 134 038	3 134 038
Påkostninger	3	9 156 683	9 156 683
Garasjer	3	43 332	43 332
Andre driftsmidler	3	71 134	113 814
Sum anleggsmidler		12 405 187	12 447 868
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		35 629	28 759
Andre kortsiktige fordringer		11 445	645
Forskuddsbetalte kostnader		266 808	347 888
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		391 137	413 417
Sum omløpsmidler		705 019	790 710
SUM EIENDELER		13 110 206	13 238 577

Balanse 2023 Sandstuveien Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 341 528	-12 658 426
Sum opptjent egenkapital		-12 341 528	-12 658 426
Sum egenkapital	8	-12 334 728	-12 651 626
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	24 456 338	24 995 394
Borettsinnskudd		631 200	631 200
Sum langsiktig gjeld		25 087 538	25 626 594
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 527	7 641
Leverandørgjeld		309 481	221 704
Skyldig off. myndigheter		0	3 128
Påløpne renter		7 773	5 547
Annen kortsiktig gjeld		36 616	25 589
Sum kortsiktig gjeld		357 396	263 609
Sum gjeld		25 444 934	25 890 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 110 206	13 238 577
Pantstillelser	10	25 087 538	25 626 594

Sted: _____

Dato: _____

Frode Ingar Bruun
Styreleder

Sebastian Groseth Brewer
Styremedlem

Anne-Heidi Barli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 699 284	1 618 560
3609 Leie parkering	111 659	105 712
3618 Leietillegg strøm	6 000	4 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 192 772	669 458
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	519 614	689 406
Sum	3 529 329	3 087 336

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	29 167	61 923
5150 Påløpne feriepenges	4 171	8 855
5400 Arbeidsgiveravgift	25 827	30 445
5405 Arb.giv.avg.feriepenges - fra lønssystemet	588	1 249
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	154 000	154 000
Sum	213 752	256 472

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjeanlegg	Bygninger-påkostn	Vaskemaskin	Selvvanningssysi plantekar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 134 038	43 332	9 156 683	39 228	170 721
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 134 038	43 332	9 156 683	39 228	170 721
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	39 228	99 587
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 134 038	43 332	9 156 683	0	71 134
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	42 680
Anskaffelsesår :	1962	1964	1987	2007	2021
Antatt levetid i år :				10	4

Borettslagets eiendommer er forsikret i If sakdeforsikring. Polisnr SP 2794095.

Borettslaget består av 68 seksjoner. Eiendommen er oppført på gnr 160, b.nr 711 i 0301 Oslo kommune. Tomt på 5 888,9 kvm og det utgjør 564 127 kr av byggets verdi.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	299	0
6361 Fast renhold	83 265	83 786
6364 Matteleie	10 155	8 883
6391 Snømåking/strøing/feiing	45 836	42 265
6392 Avfallshåndtering	23 529	18 206
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	48 429	55 911
Sum	211 513	209 051

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	0	120
Sum	0	120

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	802
6552 Driftsmateriell	179	0
6583 IT-lisensavgift	140	0
Sum	319	802

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	23 129	2 438
6602 Vedlikehold VVS	0	5 722
6603 Vedlikehold elektro	18 771	0
6613 Vedlikehold uteområder	0	3 164
6616 Vedlikehold vaskeri	0	5 834
6630 Egenandel forsikring	0	3 000
6648 Vedlikehold dører og porter	42 418	15 675
Sum	84 318	35 833

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 800	0	6 800
Sum innskutt egenkapital	6 800	0	6 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-12 658 426	316 898	-12 341 528
Sum opptjent egenkapital	-12 658 426	316 898	-12 341 528
Sum egenkapital	-12 651 626	316 898	-12 334 728

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987177902
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	28 250 000
Lånesaldo 01.01:	24 995 394
Avdrag i perioden:	539 056
Lånesaldo 31.12:	24 456 338
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	21 823 482

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987177902	3	490 482	1 471 446
	1	467 095	467 095
	3	417 907	1 253 721
	1	397 825	397 825
	6	381 811	2 290 866
	18	379 141	6 824 538
	6	378 379	2 270 274
	2	362 618	725 236
	6	361 602	2 169 612
	2	359 568	719 136
	6	297 924	1 787 544
	9	295 509	2 659 581
	3	286 231	858 693
	2	280 384	560 768

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
<hr/>	
Bokført langsiktig gjeld	24 456 338
Innskuddskapital	631 200
<hr/>	
Boligselskapets pantsikrede gjeld	25 087 538
Bokført verdi av pantsatt eiendom	12 334 053

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Sandstuveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandstuveien Borettslag

Styreleder	Frode Ingar Bruun (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Anne-Heidi Barli (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Sebastian Groseth Brewer (sign.)	21.02.2024

Til generalforsamlingen i Sandstuveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sandstuveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-29 12:49:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7PIGV-SUZX2-CGOCD-4JW0Z-JACOU-GCKUJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsberetning for 2023

Borettslagets styret består av 3 medlemmer valgt på generalforsamlingen blant andelseierne.

Styret

Styreleder	Frode Ingar Bruun	Håvalds vei 8 A	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Anne-Heidi Barli	Håvalds vei 6 B	Valgt i 2023 for 1 år
Styremedlem	Sebastian Groseth Brewer	Håvalds vei 8 A	Valgt i 2023 for 1 år
Varamedlem	Anne Sidsel Andresen	Håvalds vei 6 B	Valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Kristina Huus Nedrebø	Håvalds vei 6 A	Valgt i 2023 for 2 år

Varamedlemmene fungerer som **valgkomité**.

Forretningsfører	USBL AS Postboks 8751 Youngstorget, 0028 OSLO Telefon 22 98 38 00
Revisor	KPMG

Borettslagets styre har bestått av 1 kvinne og 2 menn, og følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

Borettslag er organisert etter bestemmelser som følger av lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 953 700 999. Det er 68 boliger og ingen næringslokaler i borettslaget. 1 boenhet eies av Oslo kom. Boligbygg.

Eiendommen

Tomten, gnr. 160 bnr. 711, er festetomt som eies av Oslo kommune. Borettslaget består av 2 blokker og ett garasjeanlegg.

Økonomi:

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd med **kr 316 898,-**

Disponible midler utgjør ved utløpet av året **kr 347 623,-**

For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det fremlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. Det er en anstrengt økonomi i borettslaget pga. økte kostnader på løpende utgifter, derfor økte vi husleie med 10% i år. Det vil også bedre økonomien nå når vaskeriet igjen er avgiftsbelagt.

Overdragelser av leiligheter

7 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating

Ingen andel er registrert bruks overlatt pr 31.12.23

Juridiske eiere

Borettslaget har pr 31.12.23 en juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt 1 andel.

Møter

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter, flere befaringer samt ellers hatt hyppig kontakt utenom møtene.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører.

Vaktmestertjenester

Borettslaget har ingen vaktmester ansatt.

Stor takk til Tone som fremdeles gjør mye i borettslaget.

Snømåling utføres av: VAKTMESTERKOMPANIET

Plenklipping utføres av: ISS

Trappevask utføres av: OK RENHOLD, ODD KRISTIAN DALSVÅG

Kabel-TV

Styret inngikk en ny avtale med Telenor i 2024. Alle beboere har fått et modem og dekoder. Disse skal følge leiligheten. Det vil komme en ny dekoder før sommeren. Nytt av året er at hver andelseier kan selv bestemme om de vil ha lineær tv eller legge hele abonnementet på data hastighet.

Telenor er vår leverandør.

Generelle spørsmål rettes til: Kundeservice på telefon 915 09 000 mandag – fredag mellom kl. 0800 og 2300

For ytterligere informasjon vises det til www.telenor.no

Parkering

Parkering og lading av el-bil har blitt satt opp med 10% og fra kr. 200,- til kr. 700,- dette for å få kontroll på kostnader for faktiske strøm utgifter. Det henstilles til de som har parkering/garasje om å benytte disse og ikke gårdsrommet, hvor det er parkering forbudt også for beboere. Det er tillatt med av og pålessing i gårdsrommet ikke av og påstigning. 1 garasje plass og 2 biloppstillingsplasser har byttet leietager i løpet av året.

Fellesarealer inne og ute

Styret vil minne om at søppel/og eller andre gjenstander ikke skal plasseres i felles kjellerarealer eller trappeoppgang. Dette er pålegg av Brannvernet (jfr. HMS – Helse-Miljø og Sikkerhet). Den enkelte må bruke sin bod inntil evt. container er på plass.

Det bør være i alles interesse at vårt boområde holdes rent og pent.

Dugnad

Det er blitt gjennomført 2 dugnader. Vår og høst. De som møtte opp gjorde en bra jobb. Vi rakte plener, og tok opp det som har samlet seg gjennom vinteren. Samt klippet alle hekker, busker etter sommeren. Alle kjellerganger ble ryddet. **Vi håper at det er flere som møter opp på våre dugnader.**

HMS (Helse Miljø og Sikkerhet)

Det er et lovpålagt myndighetskrav at alle borettslag og sameier skal innføre og utøve internkontrollforskriften §5. ***Dette er styrets ansvar.***
Skjema for internkontroll er levert til hver enkelt leilighet. ... ***Dette er andelseierens ansvar.***

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Det er gjennomført. ***Dette er styrets ansvar.***
Slikt utstyr skal finnes i leiligheten og det skal fungere. ... ***Dette er andelseierens ansvar.***

Andre saker

Styret har jobbet med å innhente tilbud på lån og forsikring samt andre kostnader. Det har også vært en del utfordringer med vedlikehold av bygningsmasse. Det har vært en del klaging på støy fra andelseiere imellom, samt til tider mye trafikk, parkering og høy fart i gårdsrommet. Vi har også vært plaget med innbrudd i kjellerne.

Vaskeriet

Det har vært mye klaging pga. andelseiere ikke overholder vasketider. Det er fortsatt noen som ikke gjør rent etter seg. Det er til stor irritasjon for de som kommer etter dere. Det er fortsatt kostnader med vedlikehold pga. gjenstander som tilstopper maskinene. Styret henstiller alle beboere å sjekke lommene på klærne sine bedre for fremtiden, slik at kostnadene går ned. Vaskeriet har igjen blitt avgiftsbelagt med kr. 300,- pr. mnd dette for å dekke inn faktiske og fremtidige kostnader. Vi må på sikt få byttet ut maskinene med nye slik at vi kan få satt inn et betalingssystem med kort/app.

Forretningsførsel

Forretningsfører er USBL ved rådgiver. Camilla Fagervold Johnsen.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos IF Skadeforsikring NUF. Avtale. nr. SP 2794095. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet påvirker det ytre miljø utover hva som anses som normalt for denne type virksomhet.

Nye garasjer/biloppstillingsplasser med lade infrastruktur samt nedgravde søppelsjakter ute

Styret har utsatt dette prosjektet grunnet dagens økonomiske situasjon. På sikt ser vi på en løsning for nedgravde søppelsjakter. Dagens søppelløsning er ikke bra nok, spesielt når andelseiere setter fra seg søppel foran søppelskurene. Styret og Tone har ved flere anledninger i vinter måttet rydde søppel etter andelseiere. Hvis det er fullt i pappcontainere skal papp kastes i søppelcontainere, er det fullt der så må andelseierne oppbevare søppelet i leiligheten. Det er ikke alltid Oslo kommune tømmer til avtalt tid, da de har sliter med å komme frem vinterstid.

Innkommne forslag til behandling på generalforsamlingen

1. Styret skal ikke i innkallingen til Generalforsamlingen komme med sin innstilling til saker som er fremmet. Dette kan gi føringer for avstemmingen.

Forslag: **Styret skal først komme med sin mening under selve avstemmingen**
JA/NEI

Styrets innstilling: Det er styrets plikt å komme med en innstilling. **(Støttes ikke av styret)**

2. Telefonnummer til Styrets medlemmer må være tilgjengelig for alle beboere. Styremedlemmene er lønnet av borettslaget og må kunne nås ved spesielle situasjoner. Facebook eller nettsiden

Forslag: **Telefonnumrene til Styremedlemmene må gjøres tilgjengelig for alle beboere**
JA/NEI

Styrets innstilling: Styret er hverken lønnet eller ansatt av borettslaget det er et verv man er valgt til, hvor man får et honorar. Styret ønsker at henvendelser kommer på mail slik at man har ting skriftlig og ikke muntlig. Ingen i styret har hemmelig adresse eller telefonnummer det er offentlig, vi svarer på anrop så sant det er mulig. Styret er ikke tilgjengelig 24/7. **(Støttes ikke av styret)**

3. Snørydding & grusing/salting – vaktmestertjenesten eksisterer ikke lenger og det må en løsning på plass.

Forlag: **3 stk kasser/deponier med grus/salt utplasseres foran 6, 8 og 10** slik at det blir mulig for alle å gjøre en innsats. Gjelder også stien fra trapp/gjerde og ut mot Sandstuveien
JA/NEI

Styrets innstilling: Vi kjøper denne tjenesten, slik at det blir strødd på samme områder som det brøytes. **(Styret støtter at noe må gjøres)**

4. Beredskapsplan - hvem kontaktes/hva man bør gjøres i gitte situasjoner, eks. skader i leilighet/borettslagets eiendom.
Forslag: **Beredskapsplan må lages og utkommuniseres** til alle beboere slik det til enhver tid er klart for alle hva som skal gjøres ved spesielt kritiske situasjoner.
JA/NEI

Styrets innstilling: Vanlig rutine på dette er å kontakte styret snarest med tid, sted, skade evt. hvem har forvoldt skaden sendes på mail. Haster det oppsøk styret eller forsøk å ringe. Oppnås ikke umiddelbar kontakt, bruk sunn fornuft. **(Styret støtter dette)**

5. Maling/utskifting av bord på garasjer. Garasjene råtner på rot og noe bør gjøres. Ble tatt opp på fjorårets Generalforsamling, men ingenting er igangsatt.
Forslag: **Garasjeeiere stiller på dugnad, sjekke med alle beboere om det er noen håndverksdyktige i borettslaget som kan bistå**
JA/NEI

Styrets innstilling: Garasjene råtner ikke på rot, det er portene som råtner. Styret byttet 2 porter i inneværende periode og fortsetter med dette til alle porter er skiftet ut. Styret støtter alle dugnader. **(styret støtter forslaget)**

6. Maling av søppelskur. Ble tatt opp på fjorårets Generalforsamling, men ingenting er igangsatt. Vi har ikke økonomi til utskifting av søppelløsningen og må vi gjøre noen midlertidige grep
Forslag: **Maling av søppelskur tas på dugnad**
JA/NEI

Styrets innstilling: Styret går til innkjøp av en høytrykkspyler for vask av søppelskurene da dette egner seg bedre til rengjøring. **(støttes av styret)**

7. Strømforbruk ved lading av elbiler.
Forslag: **Strømforbruket må belastes den enkelte bruker.** Er det ikke mulig å lese av forbruket pr garasje/oppstillingsplass må et fast beløp betales hver mnd. Ref. vaskekjeller
JA/NEI

Styrets innstilling: Her har styret allerede tatt grep 01.01.2024 **(støttes av styret)**

8. Dørpumpene på utgangsdørene. Disse skrur seg med jevne mellomrom opp og må justeres. Ref fare for innbrudd
Forslag: **Enkelte beboere får opplæring i hvordan dette gjøres, eller man knytter kontakt med et firma som kan justere dørene.**
JA/NEI

Styrets innstilling: Styret er i dialog med produsent ang. dørene de er skeive, samt med et firma som kan justere disse. Problemet er at de fleste skrur på dørene selv. Styret ønsker ikke at beboerne justerer på dørene. **(Støttes ikke av styret)**

9. Forslag til vedtak: Informasjonsflyt og felles innsikt i styrearbeidet

Det stilles forslag om at styret skal sende ut skriftlig referat per postkasse/mail fra styremøter og en fellesinformasjon minst hvert kvartal (4 ganger årlig) til alle beboerne med oppsummering vedrørende:

- Driftsendring (vaskeri, skifte av vaktmester, måking, trappevask, søppeltømming mm.)
- Progresjon i løpende prosjekter (søppelanlegget, garasjeplasser, el-bil-lading og annet)
- Dugnadsinformasjon (sted og tid, samt hvor vi kan sende informasjon om ønskede tiltak, hvem som vil påta seg ansvar for å kjøpe inn litt kaffe/kaker/grillmat etc.)
- Kort om bakgrunn for løpende økonomiske endringer (regulering av husleie, ekstra vaskeriutgift, gebyr for parkerings-/garasjeplass mm.)
- Samhandling og transparent innsikt i styrets kommunikasjon med USBL om kontaktinformasjon/forsikringsavtaler, kanskje noe om hvor mange enheter som er solgt den siste tiden mm.
- Kort oppsummering rundt generelle saker som jobbes med (naboklager, oppussingsplaner rundt pipene, innbrudd i kjeller mm.)
- Sosialt (sommergrillregler, innkjøp av hagemøbler, lekeområder, bruk av plenen til ballspill/utefest mm.)

Dette foreslås på bakgrunn av bedret informasjonsflyt og mindre risiko for misforståelser og utrygghet rundt beboeres hverdag. Dette skal være et trivelig nabolag, og da vil trolig en mer åpenhet kultur knyttet til at styret handler i tråd med beboerens ønsker være vesentlig.

Styrets innstilling: styret erkjenner at det kan informeres bedre med et oppslag med relevante ting 3-4 ganger i året på oppslagstavla i hver oppgang. Styret ønsker ikke å sende skriftlig referat fra hvert styremøte til alle beboere, da dette medfører en ekstremt stor ekstra jobb i form av at vi må skrive 2 referater pga. av at det er forbudt å sende ut person oppgifter, personalia, sensitiv informasjon etc. **(Støttes ikke i sin helhet av styret)**

10. Nabokultur

Ønsker denne saken med på Generalforsamling:

En bedret nabokultur

Ønskelig med endret kommunikasjon mellom beboere i det daglige. Husregler er felles for alle. Men noen ganger kan regler tøyes og det kan være spesielle anledninger for at det gjøres unntak.

Dette gjelder støy eller annen misnøye som kan oppfattes som i strid med felles vedtekter.

F.eks ved stort snøfall så vil det av og til være en bil eller to parkert i bakgården. Eller når noen får leveranse av møbler, ved flytting etc. så må biler midlertidig få mulighet til å stå uten umiddelbar tilsnakk fra styret eller andre beboere. Det er lov å vise noe toleranse.

Ellers ved festligheter en gang i blant, øving på instrumenter, sessongvask av veranda eller oppussing over en kortere periode, så skal det være unødvendig med banking i veggene eller skarpe kommentarer utendørs pga misnøye som skaper frykt og ubehag.

Jeg ønsker at vi skal stemme over følgende:

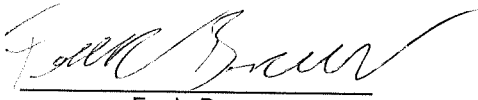
Reelle klager som er begrunnet i legitim sjenanse bes tas direkte gjennom styret på en rolig måte og kan tas med vedkommende/annen beboer på dagtid og ikke som en trussel eller sinna klage direkte i oppgang eller gårdsrom.

Ja/Nei

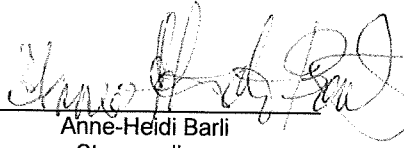
Styrets innstilling: Styret forholder seg til husordensregler og vedtekter og oppfordrer alle andelseiere til å vise god oppførsel mot hverandre. Det oppfordres videre til å benytte borettslags mailen hvis det noe man ønsker å melde ifra om. (Støttes ikke av styret)

Oslo, den 18.03.2024

Styret for Sandstuveien Borettslag



Frode Bruun
Styreleder



Anne-Heidi Barli
Styremedlem

Sebastian Groseth Brewer
Styremedlem

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sandstuveien Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Karlsrud skole, Cecilie Thoresensvei 8, Lambertseter, 1185 Oslo

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007089/ezakuveftn>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Helene Antone Norstrøm

EIENDOMSMEGLER

45 50 11 60

han@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

Premium rådgivning

EIE Frogner & Aker Brygge

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no