

Jon Smestads vei 2

Nabolaget Smestad/Heggeli - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|---|--------|--------|
| Smestaddammen Linje 40 | 3 min | 0.2 km |
| Smestad Linje 2, 3 | 4 min | 0.3 km |
| Hoff Linje 13 | 18 min | 1.6 km |
| Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer | 23 min | 2 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 14 min | 8.1 km |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser | 9 min | 0.7 km |
| Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser | 16 min | 1.3 km |
| Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser | 23 min | 1.9 km |
| Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser | 4 min | 2 km |
| Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser | 6 min | 3.3 km |
| Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser | 13 min | 1.2 km |
| Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser | 5 min | 2.1 km |



Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

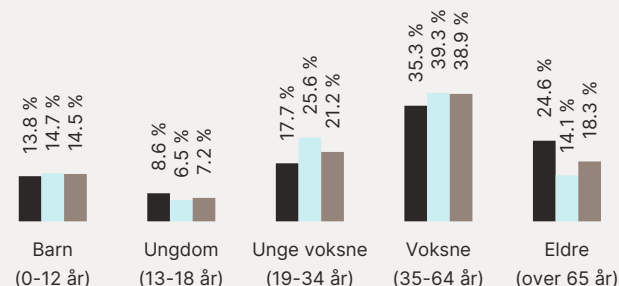


Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Smestad/Heggeli | 1 322 | 597 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |




Barnehager


| | | |
|--|--------|--------|
| Smestad barnehage (1-5 år) 126 barn | 10 min | 0.6 km |
| Priorveien barnehage (2-5 år) 28 barn | 10 min | 0.6 km |
| Dalskroken barnehage (1-5 år) 81 barn | 9 min | 0.7 km |


Dagligvare


| | | |
|---|-------|--------|
| Joker Smestad PostNord, søndagsåpent | 4 min | 0.3 km |
| Smestad dagligvarehandel | 5 min | |

Primære transportmidler








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

 Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

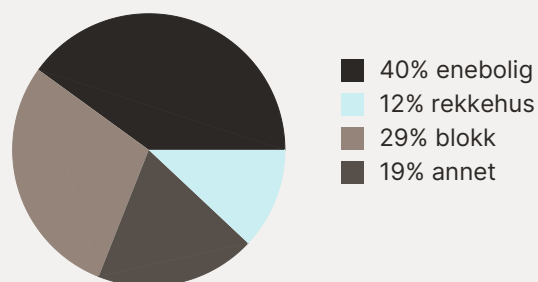
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

 Gateparkering
Lett 85/100





Sport

- | | |
|--|--|
|  Smestad skole | 7 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.5 km |
|  Smestad park | 11 min  |
| Ballspill | 0.7 km |
|  SATS Njårdhallen | 11 min  |
|  SATS Hoff | 18 min  |

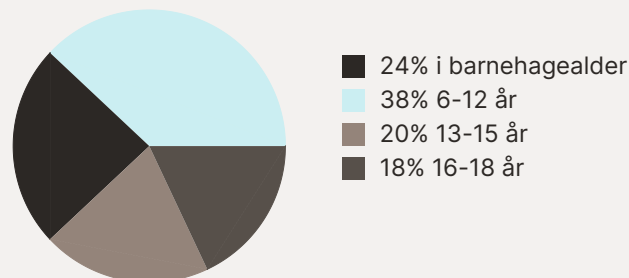
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Møllhausen Torg | 17 min  |
|  Ditt Apotek Smestad | 4 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

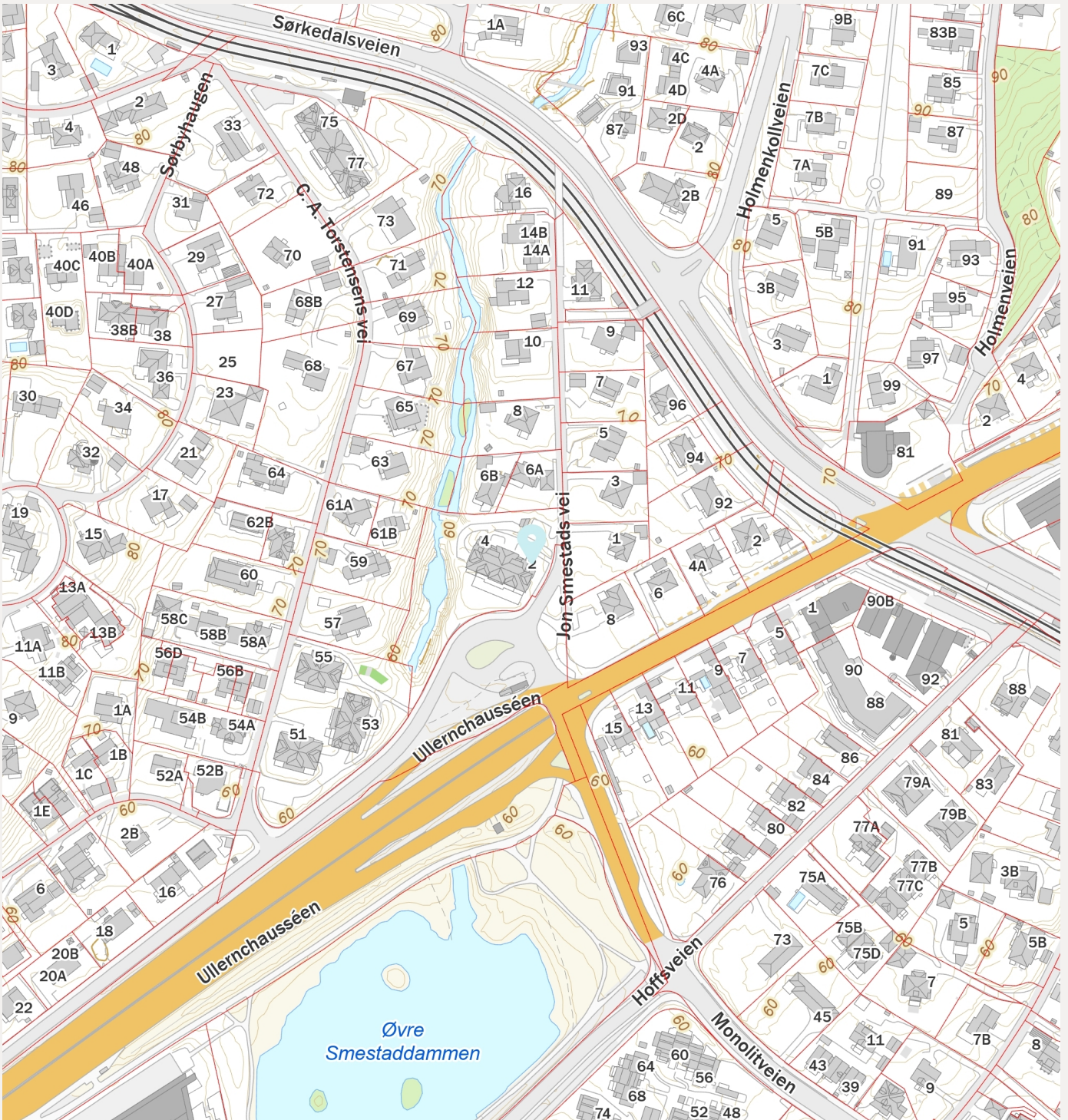


0% 47%

- | |
|---|
|  Smestad/Heggeli |
|  Oslo og omegn |
|  Norge |

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 49% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |



Selveier leilighet
Jon Smestads Vei 2
0376 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 4 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 5 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislørud

Dato: 04/09/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@bolavi.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

| | |
|-------|--|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

EIENDOMSDATA:

| | |
|-----------------|------------------------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:32, Bnr: 838 |
| Hjemmelshaver: | Rada Drobnjak |
| Seksjonsnummer: | 8 |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | - |
| Byggeår: | 1986 |
| Tomt: | Fellestomt på 4.092 m ² |
| Kommune: | 301-Oslo |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|---------------|
| Oppdragsgiver: | Rada Drobnjak |
| Befaringsdato: | 04.09.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet fellesarealer med asfaltert gårdsplass, plenareal, prydbusker og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk bygget i 1986 med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Utvendig pusset og malt. Valmet tak med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår generelt i god teknisk stand, med flere oppgraderinger og vedlikeholdstiltak utført de senere år. Bad og wc er totalrenovert med dokumentert fagmessig utførelse, og det elektriske anlegget er oppgradert med samsvarserklæring. Balkongen er nylig rehabilitert i regi av sameiet. Det er imidlertid registrert enkelte avvik som gir tilstandsgrad 2, hovedsakelig knyttet til bad (hulrom under fliser og svakt fall i dusj), vinduer og dører fra byggeår med utgått levetid, eldre vann- og avløpsrør på kjøkken samt mangelfull ventilasjon. Disse forholdene må påregnes utbedret eller skiftet ut på sikt. Totalt sett vurderes boligen å være normalt vedlikeholdt, med enkelte alderstypiske svakheter

ANNET:**OPPVARMING:**

- Peis i stue
- Varmekabler i gulv på bad og wc
- Panelovner

BOD OG PARKERING:

- Egen garasje plass, med mulighet for etablering av el-billader
- Bod i kjeller på 11 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Oslo kommunes digitale arkiver
- Propcloude.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

2.ETG

Vegger: Malte vegger. Fliser på bad og wc

Tak: Malte betongtak. Nedsenket malt himling på bad og wc

Gulv: Parkettgulv. fliser på bad og wc

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Totaltrehabilert bad og wc 2021
- Oppgradert sikringsskap 2021
- Alle lamper er byttet til Philips Hue som er et trådløst/app styrt lyssystem 2021
- Overflater er malt i 2022/2023
- Noen mindre malerarbeider i 2025
- Malt noen vinduer utvendig i 2024
- Oppusset balkonger i 2023, i regi av sameiet. Før reparasjonen var det en lekkasje fra terrasse over og ned i veggkonstruksjoner. Det er gjenstår en strømkobling utvendig som styrer markise. Denne blir i følge selger ferdigstilt før salg.

Avhendingsloven sier:

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

FELLESKOSTNADER:

4.806 kr pr nd pr 29.08.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|---------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 2.Etasje | 84 | | | 13 | 84 | |
| Bod i kjeller | | 11 | | | | 11 |
| SUM BYGNING | 84 | 11 | | 13 | 84 | 11 |
| SUM BRA | 95 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

BRA-i:

Entré, stue/kjøkken, bad, wc, 2 soverom

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Det måles takhøyder på bad og wc på ca 2,25 meter
- Det måles takhøyder i øvrig rom på ca 2,38 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra propcloude.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

WC-rom:

Rommet er innredet med gulvstående toalett, servantinnredning med speilskap, samt flislagte vegger og gulv. Rommet ble pusset opp i 2021 samtidig med badet. WC-rommet er ikke ansett eller vurdert som et våtrom, da det ikke er etablert sluk i gulvet. lekkasje-sikring vurderes som ivaretatt ved at det er gulvstående toalett uten krav til lekkasjesikring, samt overløp i servant.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Rada Drobnjak

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislrud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

04/09/2025

Glenn A. Lislrud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er pusset opp i 2021. Hele badet ble revet ned og det ble lagt nye varmekabler i gulv, nye vann og avløpsrør, ny påstøp, ny membran, samt nye fliser. Oppussing ble utført av fagkyndig, og dette er dokumentert via bilder og faktura

Fliser på vegger og malt nedsenket himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i vegg som er tilkoblet koblet eksterne avtrekksvifte, styrt via ventilator på kjøkken.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilgjengelige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Dør er plassert i våtsone, materialer er ikke egnet for større fukt påkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Misfarging i fuger mellom fliser og i mykfuger
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilgjengelige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Det måles ledefall på gulv utenfor nedsenket dusjsone. I dusjsone er det fall som er svakere enn 1:100 mot sluk. Fall i dusj er ikke tilfredsstillende. Det er avsperrert med oppkant ved dusj, denne er avsluttet litt fra vegg på en side slik at evt lekkasjevann vil kunne renne fritt til sluk.

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør er 2,7 cm. Det er i tillegg fremlagt bilder av membran som er trukket opp mot dørterskel. Høydeforskjell og lekkasjesikring er tilfredsstillende.

Merknader:

- Svakt fall på gulv i nedsenket dusj. Her blir noe vann liggende på gulv etter bruk, noe som kan skape misfarging og skader over tid
- Det registreres hulrom under ca halvparten av fliser i dusjsone. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger. Avvik bør utbedres.
- Misfarging i fuger mellom fliser og i mykfuger.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Plastsluk byttet i 2021, funksjonell vannlås og med mansjett påvist under klemring

Det er fremlagt faktura for arbeider med membran, kontrollskjema fra entreprenør, samt bilder av membran før montering av fliser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilke type membran som er benyttet.

Det er ikke boret hull for fuktkontroll i vegg da bad er nylig oppført og utførelsen er dokumentert. Kriterier for å ikke bore hull, anses som oppfylt.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1986

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er med ukjent alder. Tidligere salgsoppgaver tilsier at kjøkken har blitt oppgradert i tiden mellom 2008 og 2013, samt bytte av benkeplate i tidsperiode 2013-2021.

Malte vegger og tak. Parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, steinbenkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med avtrekk koblet til ekstern avtrekksvifte som ikke er plassert i leilighet. Ventilator har ikke påkoblet avtrekksrør på befaringsdagen og kan dermed ikke funksjonstestes fullt ut, men det trekker godt i avtrekksrør når avtrekksvifte skrues på. Selger informere om at rør vil bli påkoblet av sameiet.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er ikke installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales alltid.

-Ventilator er ikke kontrollert da den ikke er tilkoblet.

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Slitasje etter alder og bruk
- Ventilator er ikke fungerende på befaringsdagen

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Vegger: Malte vegger. Fliser på bad og wc
Tak: Malte betongtak. Nedsenket malt himling på bad og wc
Gulv: Parkettgulv. fliser på bad og wc

Planavvik over lengre strekker i stue/kjøkken måles til ca 1,5 cm. Over kortere strekker måles det planavvik på ca 0,5 cm. Planavvik er utenfor toleranse krav, men anses ikke unormale etter alder og byggemåte.

Slitasje, merker og sår etter oppheng, bruk og alder, må forventes.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1984. Vindu på kjøkken er med 3-lags glass og datostempling fra 1985.
Isolert ytterdør, av nyere dato.

Selger informerer om at noen vinduer er malt på utside i 2024

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.
Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

- Flere vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
- Vinduer og dører er fra byggeår, forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes
- Dels sår, merker og slitasje på karmen, vindusbrett og listverk

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong på 12,8 kvm med utgang fra dobbel balkongdør i stue.

Det er lagt fliser på gulv med fall mot renne i front av gulv. Det måles ca 1:100 fall på gulv mot front. Fall er under anbefalt fall på terrassegulv, men balkong er overbygget fra balkong over og har lite vannpåkjenning.

Rekkverk er bygget som tett konstruksjon og har en høyde på 100 cm, som er tilfredstillende.
Selger informerer om at balkonger er rehabilitert i regi av sameiet i 2023

Merknader:

- Noe svakt fall på gulv

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1986/2021

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Rørskap plassert på wc. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Hovedstoppekran med vannmåler er ikke plassert i leilighet. Det er stengemuligheter i rørskap til vann på bad og wc

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

-Avløpslufting er ikke kjent

-Selger har fremlagt faktura fra utførende rørlegger for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av bad og wc i 2021

Merknader:

-Deler av anlegg er gammelt og har behov utskifting. Gjelder vann og avløpsrør til kjøkken, samt tilførsler.

-Det er ikke fremlagt FDV på utstyr som er benyttet

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen bereder i leilighet

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1986

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluftsventiler i vegger og vinduer i oppholdsrom.

Bad og wc har mekanisk avtrekk i vegg som er tilkoblet koblet eksterne avtrekksvifte, styrt via ventilator på kjøkken.

Ventilator med avtrekk koblet til eksternt avtrekksvifte som ikke er plassert i leilighet. Ventilator har ikke påkoblet avtrekksrør på befaringsdagen og kan dermed ikke funksjonstestet fullt ut, men det trekker godt i avtrekksrør når avtrekksvifte skrus på. Selger informere om at rør vil bli påkoblet av sameiet.

Merknader:

-Det mangler luftespalte under dør inn til bad. Avtrekk gjør at ventilering av bad ikke fungerer med dør lukket

-Det er ikke kjent når anlegg er inspisert og rengjort

-Alder på avtrekksvifte er ukjent. Er denne ikke byttet etter byggeår, er forventet levetid passert

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1986

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er i hovedsak lagt opp som skjult anlegg, det er totalt 12 kurser eks hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:

Arbeider utført på bad og sikringsskap, datert 20.10.2021

Arbeider utført på tidligere bad, bytte av stikkontakter/brytere, datert 16.03.2009

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Fylles inn etter svar fra tilsyn

Merknader:

-Deksel på en stikkontakt på stort soverom er skadet og bør byttes

-Selger informere at det gjenstår tilkobling av markise på balkong. Sameiet skal utføre dette før salg.

-Kursfortegnelse er delvis håndskrevet og ikke fullstendig utfyllt

-Det er ikke kjennskap til om det er utført arbeider på anlegget utover det som er opplyst i samsvarserklæringer.

Vær oppmerksom på:

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Egenerklæringskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Tegninger i byggesaken viser ikke at denne veggen har vært bærende og dermed anses ikke endring å være søknadspliktig

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 25.01.1989

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Det er montert peis i stue. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste utførte feiling og kontroll. Det er ikke avdekket eller informert om åpenbare feil eller mangler ved ildsted

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Dør er plassert i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

-Misfarging i fuger mellom fliser og i mykfuger

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Svakt fall på gulv i nedsenket dusj. Her blir noe vann liggende på gulv etter bruk, noe som kan skape misfarging og skader over tid

-Det registreres hulrom under ca halvparten av fliser i dusjsone. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger. Avvik bør utbedres.

-Misfarging i fuger mellom fliser og i mykfuger.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon

-Vinduer og dører er fra byggeår, forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

-Dels sår, merker og slitasje på karmen, vindusbrett og listverk

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Deler av anlegg er gammelt og har behov utskifting. Gjelder vann og avløpsrør til kjøkken, samt tilførsler.

-Det er ikke fremlagt FDV på utstyr som er benyttet

6.3 Ventilasjon

-Det mangler luftespalte under dør inn til bad. Avtrekk gjør at ventilering av bad ikke fungerer med dør lukket

-Det er ikke kjent når anlegg er innsisert og rengjort

-Alder på avtrekksvifte er ukjent. Er denne ikke byttet etter byggeår, er forventet levetid passert

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Jon Smestads vei 2, 0379 OSLO

04 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Jon Smestads vei 2

Postadresse

Jon Smestads vei 2

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

July 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4 år 2 månede

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 636955

Informasjon om selger

Selger

Drobnjak, Rada

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full renovation of the bathroom and toiletter

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Dusan Simic Rørlegger og vaktmestertjenester, Bulmak As og DriftsLeder Elektro As

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

It was a leaking from apartment above terassa inside the dinning room in january 2023. It was full reconstruction of all terrasses and draining in the building during 2023 and issue is permaeme tly fixed through that work

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Work on the roof was done by sameie in autumn 2021. Sameie has the documentation Fasade was washed in 2023. Windows (east side) painted in 2024

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke, sameie has it



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

It was fixed in 2021 by sameie

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2021

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sameie did the work in 2021

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ver ikke, Sameie has it

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært



10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Along with bathroom renovation

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Driftsleder Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

It was some of skjeggkre in some apartments appx in 2022 and it was taken care by sameie

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95270853

Egenerklærings skjema

Name

Drobnjak, Rada

Date

2025-09-04

Identification

 Drobnjak, Rada



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Drobnjak, Rada

04/09-2025
12:59:27

BANKID

Meglerhuset Ullevålsveien AS
v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

Deres ref.: 76250041 . Vår ref.: 2661-1-08

Dato: 29.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Jon Smestadsvei 2-4
Organisasjonsnr: 992041242
Seksjonseier: Drobnjak, Rada
Medeier:
Leilighetsnummer: 08
Adresse: Jon Smestads Vei 2, 0379 OSLO
Seksjonsnummer: 8
Gnr. 32
Bnr. 838

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 636955.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 806,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
4 806,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 206,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 23,- |
| Annen formue: | 16 678,- |
| Gjeld: | 0,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Anders Vembe pr. e-post

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: JSV2-4@styrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Varsel om ordinært årsmøte 2024

Årsmøte er satt til tirsdag 23.05.2024 klokken 19:00. Informasjon om sted kommer sammen med innkalling og saksdokumenter. Beboere oppfordres til å sende saker de ønsker behandlet til styreleder, enten på epost jsv2-4@styrommet.no eller ring/SMS til 93456166 helst innen 29.04.2024. Innkalling med sakspapirer kommer første uken i mai.

Styret har opprettet felles styreepost: jsv2-4@styrommet.no og mer informasjon om bruk av denne og digital kommunikasjon via VIBBO vil komme på årsmøte (digital kommunikasjon vil ikke erstatte annen kommunikasjon for de som ikke ønsker det).

Dugnad 2024

Dugnad er planlagt 08.05.2024 klokken 17:00 til 19:00. Hvis noen har innspill til ting som de ønsker at vi tar hånd om på dugnad så tar vi med glede imot alle innspill. Vi ønsker også å få beskjed om man har mulighet til å delta på dugnad, og vi håper at så mange som mulig stiller. Det vil selvfølgelig ikke bli tildelt oppgaver som man ikke ønsker å utføre. Bruk epost jsv2-4@styrommet.no eller ring/SMS til 93456166.

Vi oppfordrer alle beboere til å merke syklene sine i sykkelrommet før dugnad med en liten lapp. Dette er for å avdekke om det kan stå gjenglemte og forlatte sykler som kan fjernes (ingen sykler vil bli fjernet uten at vi har gjort flere sjekker enn lapp før dugnad).

Vennlig hilsen
Styret

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------|--------------------|
| Leder | Anders Vembe | Sjøgangen 4 |
| Styremedlem | Rada Drobnjak | Jon Smestads Vei 2 |
| Styremedlem | Sasa Milic | Jon Smestads Vei 2 |
| Varamedlem | Inger Aamodt Berg | Haukelibakken 13 |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret etterstreber å være tilgjengelig for henvendelser alle ukedager og også i helger når mulig. Styret kan kontaktes på telefon 93456166 for henvendelser som haster, og e-post jsv2-4@styrommet.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bs Jon Smedstadsvei 2-4

Sameiet består av 16 seksjoner.

Bs Jon Smedstadsvei 2-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992041242, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 838

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

Vaktmester tjenester vinteren 2023/24. Det var en utfordrende vinter som medførte at det ble strødd for dårlig. Slik forholdende var med frost og så mildvær og så frost igjen så måtte det strøs oftere enn det det ble gjort og landsdelen gikk også tom for grus. Etter å ha

undersøkt med andre leverandører så er det åpenhet i vaktmesterbransjen at dette var ett problem blant alle tilbydere av vaktmestertjenester i Oslo og omegn. Vårt sameie som har helling ned fra veien er dessverre spesielt utsatt når det er glatt og ikke strødd. Vi har derfor vært i dialog med vaktmester og jobber med tiltak for forbedring til neste vinter. Selv om det var en vinter med nærmest unntakstilstand på glattføre så betyr ikke det at det ikke er rom for forbedring.

Vedlikehold ventilasjon – se vedlagt tilbud og en kommentar til budsjettet.

Vedlikeholdsarbeider som er planlagt eller i bestilling:

- Bepanting på jordfleck ved innkjøring til garasje
- Utbedring av hull og råtne plankebord i gjerdet mot vei
- Ny bark/jord og legging av nye underlagsmatter for alle bed
- Bytte planker i benk på forsiden
- Vask av utelamper
- Fjerning av mose på tak
- Kraftrens av heller

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 628.756. Av dette er ca. 390.563 budsjetter til vedlikehold som ble bestemt i 2023.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Mindre vedlikehold

Styret ser at det vil komme utgifter til mindre vedlikehold, ref. flere ting som ble avdekket på dugnad. Dette er ikke postert i budsjettet men vil anslagsvis beløpe seg til under 50.000,- (antatt høy anslag).

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75.000 til større vedlikehold som omfatter rens av ventilasjonsanlegg. Se tilbud fra Aktiv Ventilasjon som er vedlagt. Styret har undersøkt med andre sameier som har hatt tilsvarende vedlikehold og finner at tilbudet er rimeligere enn hva markedspris ser ut til å være. Det ønskes avstemning på årsmøte om dette tilbudet skal godtas eller om vi skal forsøke innhente flere tilbud. Rens og vedlikehold av ventilasjon vil antagelig holde for 10-15 år, men Aktiv Ventilasjon har oppfordret til årlig rens av inntakene i leilighetene (ett på hvert bad og kjøkken). Det vil bli utarbeidet ett tiltak for hvordan dette best kan gjennomføres og når teknikker er rundt hos beboere så vil de gi tips og instruksjoner til hvordan man best bruker ventilasjonen. Tilbudet omfatter IKKE eventuelle feil på vifter. Disse er foreløpig i ukjent tilstand og vil bli undersøkt når ventilasjonen renses.

Viser til vedlikeholdsplan fra 2023 som er vedlagt. Styret jobber med å innhente tilbud på heller for å vurdere om gjeldende tilbud er konkurransedyktig og tilbud er innhenting for vedlikehold av fasade mot vest samt gavlvegg ved garasje.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Jon Smedstadsvei 2-4.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en endring i felleskostnader på 5% som ble vedtatt på ekstraordinært møte i November 2023.

**BOLIGSAMEIET JON SMEDSTADSVEI 2-4
ORG.NR. 992 041 242, KUNDENR. 2661**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 591 236 | 981 264 | 4 556 000 | 979 776 |
| Andre inntekter | 3 | 32 500 | 130 000 | 32 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 4 623 736 | 1 111 264 | 4 588 000 | 979 776 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Styrehonorarer | | 0 | 0 | 0 | -25 000 |
| Regnskapsførerhonorar | | -29 773 | -28 628 | -29 773 | -31 350 |
| Konsulenthonorar | 4 | -44 766 | -85 626 | -80 000 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 5 | -3 740 014 | -345 947 | -3 936 996 | -110 246 |
| Forsikringer | | -95 211 | -88 159 | -100 000 | -97 840 |
| Kommunale avgifter | 6 | -153 021 | -128 866 | -143 000 | -182 176 |
| Energi/fyring | | -110 638 | -113 585 | -128 100 | -97 949 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -81 019 | -67 308 | -76 500 | -85 242 |
| Andre driftskostnader | 7 | -213 518 | -205 393 | -229 390 | -224 891 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 467 959 | -1 063 512 | -4 723 759 | -854 694 |
| DRIFTSRESULTAT | | 155 777 | 47 752 | -135 759 | 125 082 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 13 183 | 718 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 13 183 | 718 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 168 960 | 48 470 | -135 759 | 125 082 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 168 960 | 48 470 | | |

BOLIGSAMEIET JON SMEDSTADSVEI 2-4
ORG.NR. 992 041 242, KUNDENR. 2661

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 19 343 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 87 671 | 80 104 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 751 831 | 442 646 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 858 845 | 522 750 |
| SUM EIENDELER | | 858 845 | 522 750 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 628 756 | 459 796 |
| SUM EGENKAPITAL | | 628 756 | 459 796 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 15 630 | 39 332 |
| Leverandørgjeld | | 214 361 | 23 621 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 98 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 230 089 | 62 953 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 858 845 | 522 750 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __. __. 2024

Styret i Boligsameiet Jon Smedstadsvei 2-4

Anders Vembe

Rada Drobnjak

Sasa Milic

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|------------------|
| Kapitalinnkalling | 3 623 116 |
| Felleskostnader | 933 120 |
| Tilleggsinnbetalinger for demontering/montering av terrassemarkiser | 35 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 591 236 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Klima- og energifondet Olso kommune, tilskudd | 32 500 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 32 500 |

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|----------------|
| OPAK AS | -42 141 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 625 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -44 766 |

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -3 445 160 |
| Drift/vedlikehold elektro | -177 826 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -31 057 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -35 144 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -4 935 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -45 893 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -3 740 014 |

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -111 075 |
| Feieavgift | -2 040 |
| Renovasjonsavgift | -39 906 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -153 021 |

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell | -886 |
| Lyspærer og sikringer | -3 211 |
| Vaktmestertjenester | -122 962 |
| Renhold ved firmaer | -81 975 |
| Andre fremmede tjenester | -244 |
| Kontingenter | -1 990 |
| Bank- og kortgebyr | -2 250 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -213 518 |

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 10 064 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 3 119 |
| SUM FINANSINTEKTER | 13 183 |

NOTE: 9**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Fakturagebyr | -98 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -98 |

Innkommende forslag

Oppgradering overflater i felles arealer: Gulv og vegger i korridor i bodareal har flere steder flosset maling og soppsporer på grunn av oppsuge av fuktighet fra grunnen og kondens.

Vedlikehold ventilasjonsanlegg: det er ofte ubehagelig lukt i kjeller. Det bør vurderes om det finnes karbonfiltre som kan installeres i aggregater.

Utskifting av rister over sluk og terminaler av taknedløp (3 stk.) på markterrasser for å unngå av vann sprer seg på markterrasser. Tilbud må hentes e)

Utskifting av vinduer - Flere vinduer er gamle og tilfredsstillende ikke lenger funksjons -og energikrav. Noen av sameiere har i de siste årene skiftet vinduer på egen kostnad. Jeg foreslår at det engasjeres en rådgiver for å kartlegge behov for oppgradering og innhente felles tilbud(er).

Vi har oppdaget at gjerde langs nedkjøringsrampen og mellom hagen og bekken har i flere strekninger altfor stor avstand mellom netting og bakken, og må dermed sikres for å forebygge uhell.

Rydding av søppel i elv og bekkekanter (sparkesykkel i elven er meldt til Voi og bedt fjernet).

Planter som dekker hull i hekk mot veien.

Oppdatering av beboerliste.

Felles innkjøp av flaggstangfester slik at de ser like ute.

Noen dører til bodarealer lukkes ikke ordentlig og er tunge. Forslag om tilpassing og utredning av mulighet for løsning som holder dør åpen og sørger for at de ikke lukkes fort/hardt.

Innkommende spørsmål

Er Nabo i JSV 6-8 informert om utrasing av støttemur og stein? Ja de er det – men skal ta kontakt og høre om de har noen tilbakemeldinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 636955. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Bs Jon Smedstadsvei 2-4

Møtedato: 23.05.2024

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Jon Smedstads Vei 4

Til stede: 9 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Anders Vembe.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Anders Vembe foreslått.

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak:

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitneSom fører av protokoll ble JASA Milic foreslått. Som protokollvitne bleKRISTIN og LURA foreslått.

Vedtak:

Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak:

Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak:

Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak:

Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 25.000 styreleder.

Vedtak: Allerede vedtatt ekstraordinært styremøte i November 2023.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. SAK

Saksframstilling: Rens og vedlikehold av ventilasjonsanlegg iht. til tilbud.

Forslag til vedtak:

Vedtak:

Saksframstilling: Innhenting av tilbud for oppgradering av overflater i fellesområder (bod og kjeller arealer)

Forslag til vedtak:

Vedtak:

Saksframstilling: Innhente tilbud på vedlikehold og vedlikeholdsplan vinduer

Forslag til vedtak:

Vedtak:

Møtet ble hevet kl.: 20:08. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn:

Fører av protokollen

Navn: *[Signature]*

Protokollvitne 1

Navn:

Kristin J. Lønne

Protokollvitne 2

Navn:

LUCIA GRANLUND Lunde

• VENTILASJON ARBEIDE ER VEDTATT MED 3 STEMMER

HUSORDENSREGLER FOR

BOLIGSAMEIET JON SMESTADSVEI 2 OG 4

Jon Smestads vei 2 - 4 er blant de mest attraktive og miljøvennlige boligområder i Oslo. Vi ønsker i fellesskap å bidra til at det beholdes slik. Dette forplikter, og disse husordensregler er en påminnelse om disse felles forpliktelser.

Alminnelige bestemmelser.

Sykler, kjelker, ski, barnevogner o.l. må ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel i trappeoppgangene. Gjenstander som nevnt over kan plasseres i «sportsrommet»; dvs. fellesrommet i kjelleren til venstre for garasjeporten. Kjellerganger skal ikke benyttes til lagring.

En garasje plass følger hver enkelt leilighet ved eiendomsoverdragelser. Dette, slik at garasje plass nr. 1 følger seksjon nr. 1 osv. Seksjonseierne har i sin eiertid anledning til å foreta uformelt bytte av sine garasjeplasser. Likeledes har seksjonseierne anledning til å leie ut sin garasje plass til andre beboere. Det er ikke anledning til å leie ut garasje plass til andre uten styrets samtykke.

Lagring av hjul, verktøy m.m. må ikke skje på garasjegalvet innerst på den enkelte biloppstillingsplass. Dekk skal oppbevares i eget «dekk-rom» i kjelleretasjen.

Styret henstiller til alle om å kjøre bilen så langt inn mot veggen som mulig. Dette gjør inn- og utkjøring fra garasjeplassene enklere for alle.

Alle må påse at alle bygningens ytterdører holdes låst, og at ingen uvedkommende slippes inn.

Beboere henstilles til å opprettholde enhetlig postkasseskilt og bruke fastsatte «nei takk til reklame» - skilt.

Bruk av seksjonene

Virksomhet som skaper støy (hamring, boring, bruk av musikkinstrumenter, etc.) skal begrenses til tiden mellom kl. 08.00 og kl. 23.00 på hverdager. Tilbørlig hensyn vises i tiden kl. 17.00 og 18.00. Ved selskapelighet med dans og/eller sterk musikk, bør nærmeste naboer underrettes på forhånd. Støyende virksomhet skal ikke forekomme i området på søndager og helligdager før kl. 13.00. Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger. Intet skal henges til lufting på måter (balkonger etc.) som syntes utenfra.

Kun ordinært husholdningsavfall må henlegges i søppelrommet, og det må påses at dette er godt innpakket. Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Avfall som ikke kan plasseres i søppel containerne, må seksjonseierne selv sørge for å få bort-transportert.

Styret har inngått vaktmesteravtale med firmaet Vaktmester Andersen med hensyn til rengjøring, snømåking, plenklipping m.m. Ved eventuelle plutselige brudd på røropplegg eller lignende, vil seksjonseierne kunne ringe Vaktmester Andersens beredskapstelefon.

Husdyrhold (jfr. også vedtektene)

Dyrehold (hund og/eller katt) er tillatt, forutsatt at det ikke er til sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen. Det skal maksimum være et - 1 - dyr pr. husstand. Styret kan godta ytterligere ett dyr i husstanden, dersom det er saklig grunn for det. Slik saklig grunn kan f.eks. være behov for førerhund. Plener og inngangspartier skal ikke være luftegård for husdyr, og hunder må ikke luftes uten tilsyn. Hunder skal ikke luftes på eiendommen etter kl. 22.00.

Utvendige gjesteparkeringsplasser

Utvendige gjesteparkeringsplasser skal kun brukes til gjester.

Fremleie (fremlån)

Melding om fremleie eller fremlån må på forhånd sendes forretningsfører, slik at boligsameiet til enhver tid vet hvem som bor i huset.

Både seksjonseieren og fremleieren har ansvaret overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av fremleieren. Dette gjelder både fremleie av hele eller en del av leiligheten. Seksjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av fremleietakeren.

Fasade m.v.

Flaggstenger, skilt, utelykter, markiser o.l. kan bare settes opp i samråd med styret.

Vedtatt i sameiemøte __: ____ 2019

**VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET JON SMESTADS VEI 2-4, 0377 OSLO**

*Vedtatt i sameiemøte __. ____ 2019 i medhold av
Lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven) 16. juni 2017 nr. 65*

0 DEFINISJONER OG LOVANVENDELSE

Definisjoner:

- a. Eierseksjon («seksjon»):
Eierandel i sameiets bebygde og seksjonerte eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i sameiets eiendom.
- b. Bruksenhet:
Det avgrensede areal som seksjonseier har enerett til å bruke til boligformål. Bruksenheten består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c. Sameiebrøk:
Seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- d. Fellesarealer:
Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke omfattes av seksjoneringen.
- e. Seksjonering:
Oppdeling av eiendom i flere bruksenheter etter reglene i Eierseksjonsloven.
- f. Reseksjonering:
Ny seksjonering av en eller flere bruksenheter i en allerede seksjonert eiendom.

Eierseksjonsloven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av lovens sammenheng.

Iht. Eierseksjonslovens § 6 kan vedtektene ikke fastsette vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte en seksjonseier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

1. SAMEIETS NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Jon Smestads vei 2-4, gnr. 32 og b.nr. 838 i Oslo kommune, opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst __. ____XXXX.

Sameiet består av 16 seksjoner bestemt utelukkende til boligformål.

Sameiet er et felleskap av alle seksjonseierne. Formålet er drift av boligbygget med seksjoner og fellesanlegg oppført i Jon Smestads vei 2-4. Sameiet har ikke eget økonomisk formål, men et redskap for funksjoner og oppgaver utenfor seksjonene med tilliggende ytre rom og fellesanlegg.

2. DISPOSISJONSRETT OVER EIERSEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Eierseksjonene kan ikke skilles ut fra sameiet. Sameiebrøken uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandeler i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke omfattes av seksjoneringen, er sameiets fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe/erhverve eierseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner sameiet. Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet, med unntak av juridiske personer nevnt i Eierseksjonslovens § 24 som kan til sammen erverve inntil 10%, men likevel minst én seksjon.

2.3. Seksjonseiers rettslige disposisjonsrett til sin eierseksjon

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon samt påhefte den servitutter, forkjøpsretter eller andre

Sak: 7

løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseier som skal overdra eller selge sin seksjon må skriftlig underrette styret v/forretningsfører om dette. Det samme gjelder også for eventuell utleie. Både overdragelser og utleie av seksjoner skal godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte å godkjenne overdragelser eller utleieforhold med mindre det ikke foreligger saklig grunn til dette, jfr. Eierseksjonslovens §6 om forbud mot diskriminering. Sameiemøte kan fastlegge at ved overdragelse av seksjoner, så skal ny seksjonseier betale et innflytningsgebyr til sameiet og forretningsfører.

Korttidsutleie av seksjoner («Airbnb»), eller tilsvarende, er ikke tillatt i sameiet.

2.4. Seksjonseierens rettslige bruksrett til sin eierseksjon og fellesarealer.

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og disponerer denne fritt med de begrensninger som følger av disse vedtekter, sameieforholdet og Eierseksjonsloven. Dette omfatter også bruk av sameiets fellesarealer iht. hva de er beregnet til.

Hver av de fire seksjonene i byggets første etasje som har utgang til terreng, disponerer fem - 5 - meter utenfor sin seksjon iht. seksjonens opprinnelige byggetegning som sitt bruksareal. Dette bruksarealet arealet skal fortsatt være del av sameiets grøntareal, og seksjonseierne kan ikke settes opp faste innretninger, installasjoner eller foreta inngjerding av dette bruksarealet.

Seksjonseierne og andre brukere av seksjoner og fellesarealer må følge sameiets husordensregler. Seksjonseierne har ansvar for at alle som bruker seksjonene fullt ut er kjent med husordensreglene og følger disse. Årsmøtet kan endre husordensreglene med vanlig flertall. Eventuelle brudd på husordensreglene er det seksjonseierens plikt til å rette opp etter eventuell anmodning fra styret.

Ladepunkter og ladeutstyr i garasjeanlegget for elektriske biler, ladbare hybrider og andre ladbare innretninger skal være sikkerhetsgodkjente pga. risiko for brann, strømbrudd mm. Styret skal forhåndsgodkjenne montering og bruk av slike ladepunkter, og kan nekte dette, dersom sikkerheten ikke er oppfylt. Seksjonseiere som ønsker å montere og bruke slike ladepunkter må selv bærer alle kostnader forbundet med montering av ladepunktet, samt spenningstilpasning og strømforbruk.

Eierseksjoner og fellesarealer må ikke brukes slik at seksjonseiere og andre påføres skader eller ulemper på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonene kan ikke benyttes til næringsvirksomhet. Hjemmekontor o.l. regnes ikke som næringsvirksomhet.

Det kan ikke knyttes enerett til bruk av arealer som andre seksjonseiere har tilgang til, eller arealer som etter Plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5 Dyrehold

Dyrehold (hund og/eller katt) er tillatt, forutsatt at det ikke er til sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen. Dyrehold skal begrenses til ett - 1 - dyr pr. husstand. Styret kan godta ytterligere ett dyr i husstanden, dersom det er saklig grunn for det. Slik saklig grunn kan f.eks. være behov for førerhund. Plener og inngangspartier skal ikke være luftegård for husdyr, og hunder må ikke luftes uten tilsyn. Hunder skal ikke luftes på eiendommen etter kl. 22.00.

3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Annen fordeling kan benyttes, hvis alle seksjonseiere som berøres av dette, uttrykkelig er enige.

Seksjonseierne skal betale et månedlig akontobeløp som fastsettes av årsmøtet, eller av styret, og som dekker eierseksjonenes andel av sameiets felles kostnader som bl.a. inkluderer huseierforsikrings- premie, vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer, gårdsstrøm/elektrisitet i fellesarealer, forretningsførsel, offentlige avgifter til vann, avløp og renovasjon, sameiets indre og ytre vedlikehold samt andre kostnader som vedrører sameiet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet vedtar det. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds skriftlige varsel fra styret. Felleskostnadene skal betales ved forfall, slik at ikke krav gjøres gjeldende mot sameiet eller mot de enkelte seksjonseiere for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter purrerutiner for betaling av felleskostnader herunder rente for sen betaling.

Sak: 7

Seksjonseiere som har betalt mer i felleskostnader enn hva som følger av foregående avsnitt har krav på å få tilbake det overskytende tilbakebetalt.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til seksjonene, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom slike inntekter skal fordeles på annen måte, må det fremgå av sameiets vedtekter og som alle seksjonseiere må si seg enige i.

Seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

Sameiet har panterett for krav mot en seksjonseier i sistnevntes seksjon og som følger av sameie- forholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to – 2 - ganger Folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til nams- myndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pante- kravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold. Panteretten etter dette punktet kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer en sin del.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde sin egen seksjon

Seksjonseierne skal vedlikeholde sine seksjoner, slik at skader på fellesarealer og andre seksjoner forebygges, og at øvrige seksjonseiere slipper ulemper.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter inventar, utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater (brannslukningsapparat etc.), skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger og tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring samt vinduer og ytterdører. Seksjonseier er ansvarlig for at seksjonen er utstyrt med påbudt brannvern- og slukkingstutstyr samt røykvarsler, og at dette til enhver tid er i forskriftsmessig stand og fungerer tilfredsstillende.

Seksjonseierne skal også vedlikeholde sine våtrom. Sluk skal renses og avløpsrør holdes åpne frem til fellesledning. Dette omfatter også sluk på balkonger o.l. som ligger til seksjonene.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt punkt 5.1, 2. ledd, men ikke utskifting av utvendige sluk, vinduer og ytterdører samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk av fellesarealer. Skader som følge av innbrudd o.l. i en seksjon skal dekkes av vedkommende seksjonseier.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende vegg- konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Etter et eierskifte har ny seksjonseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter punkt 5.1, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av tidligere seksjonseier.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygning og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealer og seksjoner forebygges, og slik at seksjonseierne ikke påføres ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholds- plikt etter punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting, når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Dette omfatter også felles installasjoner som går gjennom de enkelte seksjonene, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene, hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonene for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i dette punktet. Det skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseierne eller andre brukere.

Sak: 7

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med punkt 5.2. og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skader eller ødeleggelser, kan seksjonseierne utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseierne kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før en seksjonseier kan starte slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate varsling.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting og fargevalg på markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det skje etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og Eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før eventuelt skriftlig samtykke er gitt fra styret. Dette gjelder også selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til slik igangsettelse. Eventuelle søknader eller meldinger til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggesøknader/-meldinger kan sendes.

5.4. Seksjonseiernes erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Seksjonseiere som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 5.1 skal erstatte tap som det påfører sameiet og/eller andre seksjonseiere. Unntak er dersom seksjonseier kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes hindring utenfor hans/hennes kontroll, og at det ikke er rimelig å forvente at seksjonseier skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Seksjonseiere som engasjerer håndverkere til endringer, utbedringer og/eller vedlikehold av sin seksjon, og hvor det kreves ansvarsrett for elektriske-, rørlegger- og våtromsarbeider m.m., plikter å påse at håndverkeren(e) har slik ansvarsrett. I motsatt fall, og dersom vedlikeholds- og utbedrings- arbeider som foretas av håndverker(e) uten slik ansvarsrett medfører skader på sameiets arealer eller andre seksjoner, så er vedkommende seksjonseier som har engasjert slike håndverkere uten ansvarsrett ansvarlig for å erstatte skadene.

Seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som mangelfullt vedlikehold har påført andre seksjonseiere, men bare hvis seksjonseier har opptrådt uaktsom. Ved eierskifte er ny seksjonseier kun ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid. Dersom seksjonseiers mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter punkt 5.2, så er seksjonseier erstatningsansvarlig.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 5.2, skal det erstatte tap som dette påfører seksjonseierne gjennom skader på eierseksjonene og/eller fellesarealene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Sameiet skal i likhet med seksjonseierne påse at håndverker(e) som sameiet engasjerer har nødvendig ansvarsrett, jfr. punkt 5.4, annet ledd.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som ev. mangelfullt vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare hvis sameiet har opptrådt uaktsom.

Krav om erstatning rettes til styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnadene felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter punkt 5.4 og 5.5 omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn seksjoner og vanlig tilbehør til disse, og tap som følge av at seksjoner eller deler av disse ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en eierseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter punkt 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap som den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom en seksjonseier som er påført skade, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må seksjonseieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Sak: 7

Seksjonseierne bør tegne egen innbo- og løseforsikring for sin seksjon.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens innbo- og løseforsikring benyttes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring eventuelt benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale denne forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller av andre personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin eierseksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter punktene 5.4 og 5.5. og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av eierseksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel fra styret vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av seksjonen (utkastelse)

Hvis en seksjonseiers adferd medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller adferden er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter Tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven § 39. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter Eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter Tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Etter reglene i bestemmelsen her og Eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTE

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet er øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om fristene for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk varsel.

Innkallingen skal angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før den gitt fristen.

Sak: 7

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Behandle og eventuelt godkjenne styrets årsberetning årsregnskap for foregående kalenderår.
- Velge styremedlemmer.

Årsberetning og årsregnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 7.5, kan årsmøtet bare ta beslutning i saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med punkt 7.4. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saker ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle eller samboer har også rett til å være til stede og til å uttale seg. Seksjonseier kan ta med en rådgiver til årsmøtet. Sistnevnte kan kun uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styremedlemmer, forretningsfører og eventuell revisor har rett til å være tilsted på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseiere kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrets leder skal lede årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemming om:

- Ev. søksmål mot en selv eller ens nærstående,
- Ens eget eller ens nærstående sitt ansvar overfor sameiet,
- Ev. søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
- Pålegg eller krav etter Eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (pålegg om utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved beslutninger på årsmøtet og begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i lov eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- Omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner/bruksenheter eller utvidelse av eksisterende seksjoner/bruksenheter,
- Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner m.m. i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- Samtykke til at formålet for én eller flere seksjoner/bruksenheter ønskes endret fra boligformål til annet formål eller omvendt,

Sak: 7

- Samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 20, annet ledd, annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5% av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn 50% av Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- Oppløsning av sameiet,
- Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- Tiltak som går utover seksjonseierens bo- og/eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertall regnes etter antall avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer ansees blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker og beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal sendes til seksjonseierne. Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Styrets sammensetning

Sameiet har et styre bestående av én styreleder, minst to medlemmer og ett varamedlem. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer er heretter samlet benevnt styremedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Kun fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Styret tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styrets tjenestetid bør være slik at ikke hele styret samtidig blir endret, og at styrekontinuitet sikres. Eventuelt vederlag til styreleder og styre/-varamedlemmer fastsettes av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede velger styret møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn

Sak: 7

halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle fremmøtte styremedlemmer skal undertegne protokollen. Seksjonseierne har ikke krav på å gjennomgå styreprotokollene.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og forsvarlig drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal påse at sameiets huseierforsikring gjennomgås og vurderes minimum hvert annet år.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og sameiets faste eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav som sameiet og seksjonseierne har mot utbyggere/ entreprenører, dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene, forsinket ferdigstilling eller vedlikehold av disse.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Har styret samlet eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne, dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre rådgivere, gir instruks for dem, fastsetter deres godtgjørelse, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt eventuelt avslutter engasjementet. Ansettelse av forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke overstiger 6 - seks - måneder.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsfører, og sistnevnte kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innen rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og legge frem årsregnskap for forrige kalenderår og budsjett for kommende år på det årlige ordinære årsmøtet.

10.2. Revisjon

Sameiet er unntatt revisorplikt. Bruk av autorisert regnskapsfører sammenholdt med styrets løpende kontroll tilsier at det ikke er behov for revisjon av sameiets regnskaper. Årsmøtet kan med vanlig flertall av avgitte stemmer likevel vedta at sameiet skal ha en som gjennomgår regnskapet. Dette kan f.eks. være en av seksjonseierne som ikke sitter i styret.

11. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i disse vedtektene kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, med mindre Eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, så gjelder reglene i Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

13. VEDLEGG TIL VEDTEKTENE

Som vedlegg til disse vedtektene finnes:

- Gjeldende husordensregler.
- Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{te} 0660 OSLO 5 · 88 30 40
OV/bs

Oslo, den 25.1.89.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.32, Bnr.838, Jon Smestads vei 2-4

Journalnr. 84/771

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
17.1.89

Byningens art

Boligblokk

Byggherre

Smestad Sameie v/adv.Per Hodneland, Øvre Slottsgt.18-20, 0157 OSLO 1

Byggemelder

Ark.Loretzn Gedde-Dahl, Bygdøy alle 39, Oslo 2

Ansvarshavende

Bjørn Rustad, c/o Fagbygg A/S, P.b.203 Leirdal, 1011 OSLO 10

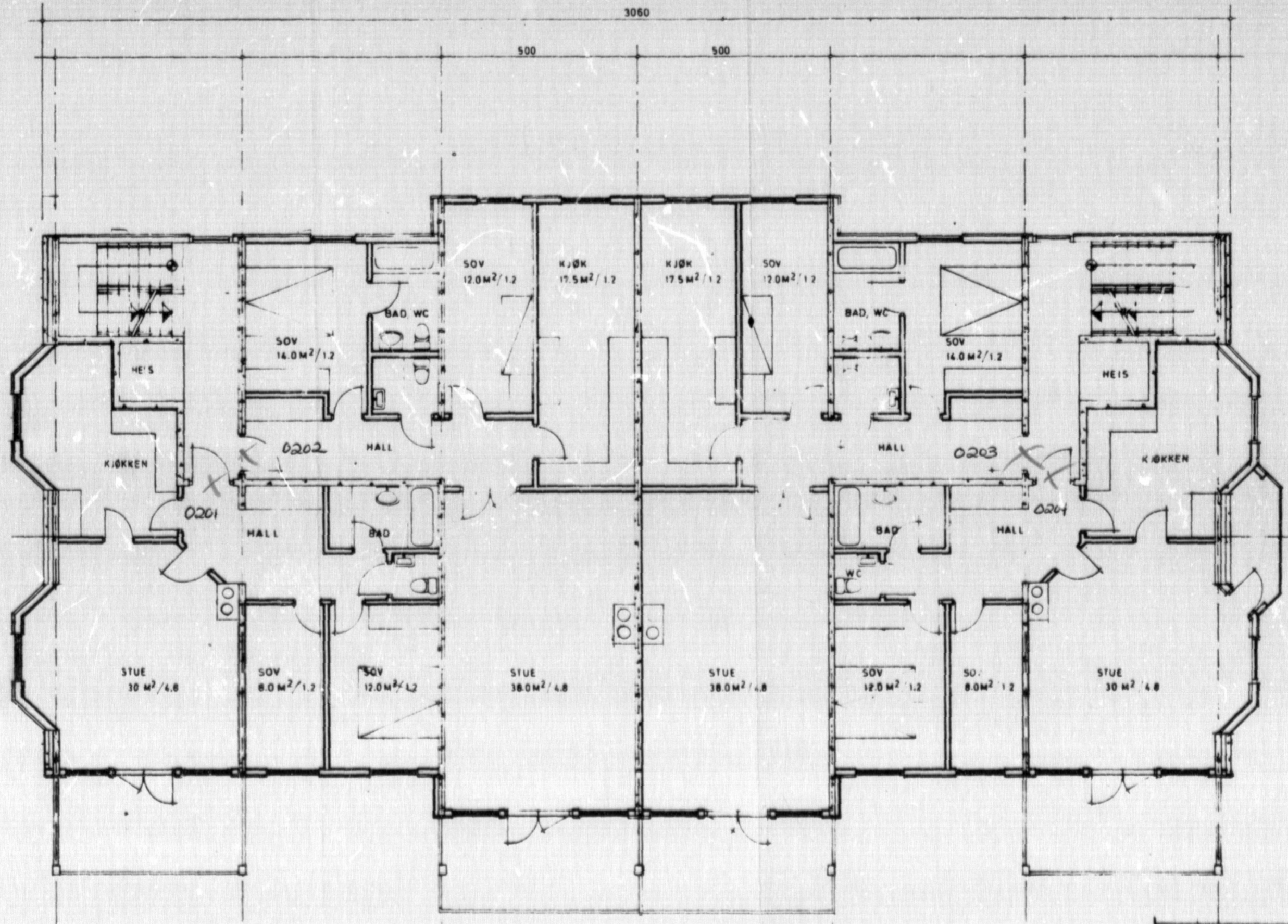
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningsjefen

Olav Vevle

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



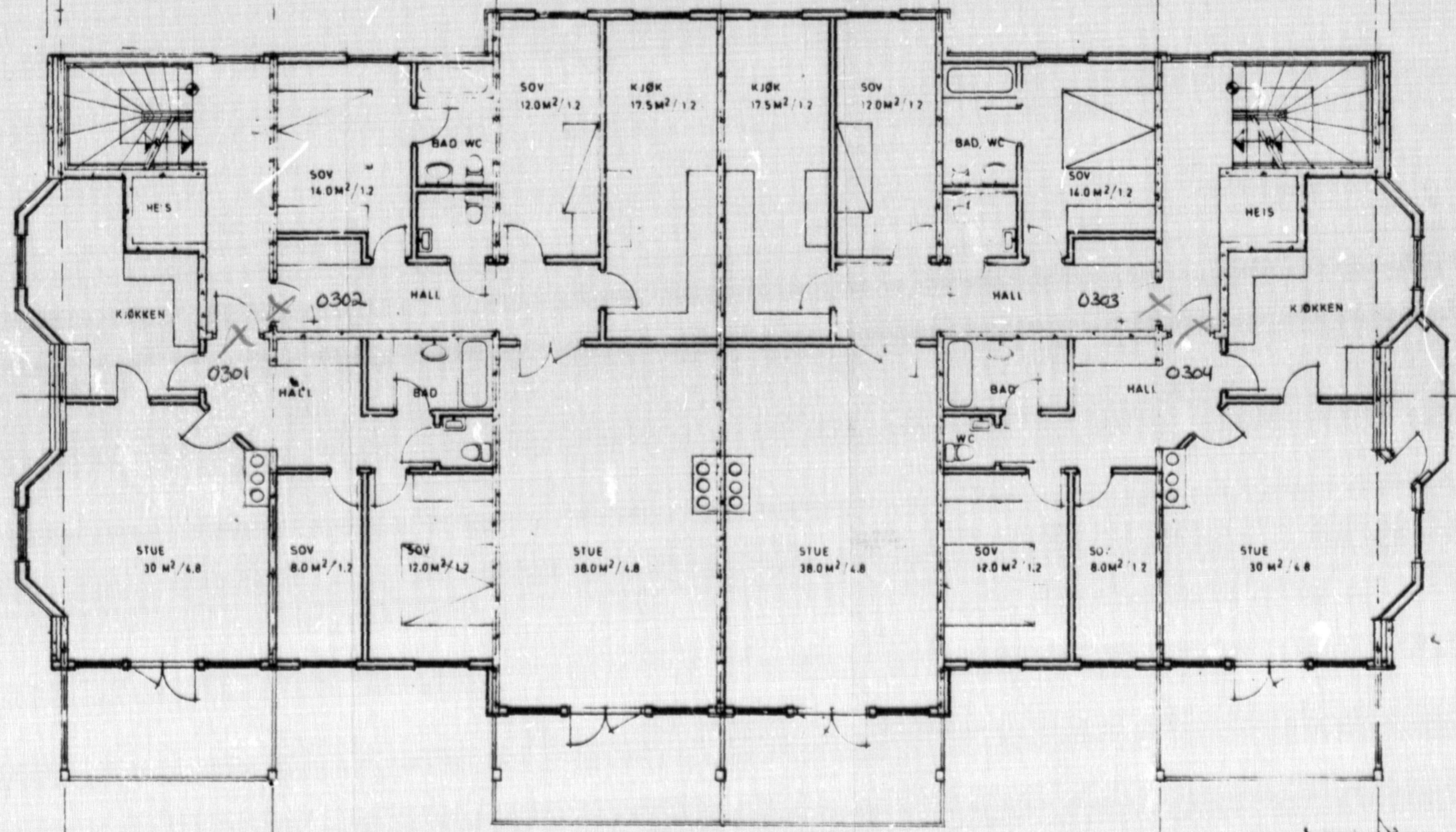
| | | | |
|--------------------|--|---------------|--|
| Arkitekt | | Tegner | |
| JON SMESTADSV | | L. GEDDE-DAHL | |
| PLAN 2. ETASJE | | Skala 1:50 | |
| Arkitektfirma | | Dato | |
| LORENTZ GEDDE-DAHL | | 15.7.84 | |
| ARK. MNAL | | 8402-04 | |

3060

500

500

300

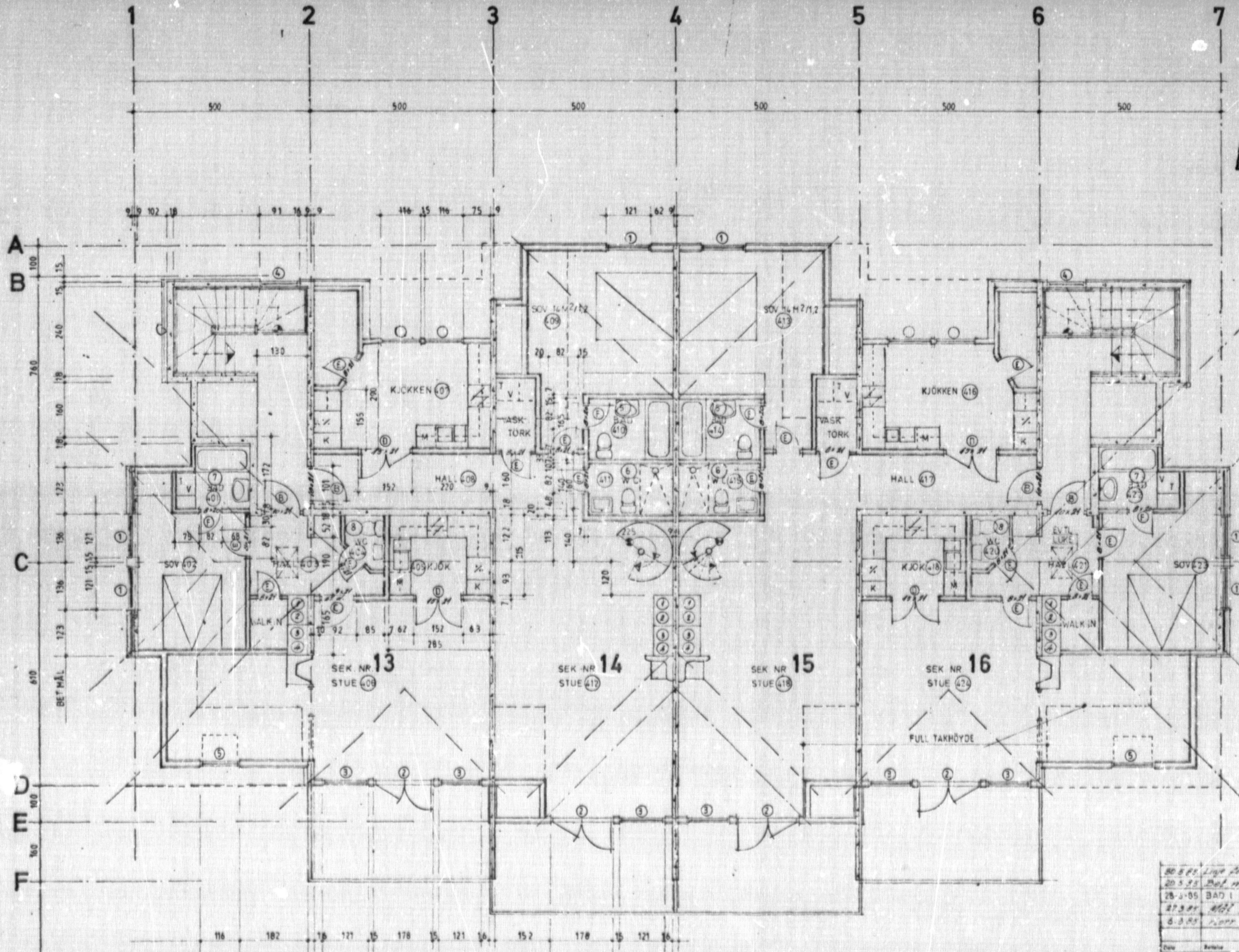


1570

4

| | | | |
|-------------|--------------------------------|-------------|---------|
| Arkitekt | JON SMESTADSV | Skisse nr. | |
| Plan nr. | PLAN 3. ETASJE | Skisse nr. | |
| Scale | 1:50 | Date | 15-2-84 |
| Bygning nr. | LORENTZ GEDDE-DAHL ARK MNAL | Bygning nr. | 8402-03 |

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 29-11-1985



| | | |
|---------|--------------------|----------|
| 20.5.85 | Byggh. med | |
| 28.6.85 | BAD I SEK 12, 16 | |
| 27.9.85 | Byggh. | |
| 8.8.85 | Byggh. med | |
| Date | Beskrivelse | Signatur |
| | JON SMESTADSV | |
| | PLAN 4 ETASJE | |
| | LORENTZ GEDDE DAHL | |
| | ARK. MNAL | |
| | | 8402-G6 |

Støttemur og gjerde

| | | |
|-----------------------|----------------------|---------|
| Jons Smestads vei 2-4 | Grnr. 032, bnr. 0001 | 86/0336 |
|-----------------------|----------------------|---------|

Byggherre

Smestad Sameie
v/adv. Per P. Hodneland,
Ø. Slottsgt. 18-20
0157 OSLO 1

Ansvarshavende

KS/bs

Dato 30.4.91.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen



Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250041
Vår referanse: 3820276/27001733
Bestilling: C3 2025-09-01 (3) 69

Dato
01.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|--|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 60878 | 105 | 1.10.1986 | ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 0301 OSLO | 32 | 838 | 0 | 0 |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT ¹ Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

01.OKT.86 060878

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

| | | |
|--------------------------|-------------------------------------|----------|
| Navn | Adresse | Telefon |
| Advokat Per P. Hodneland | Øvre Slottsgt. 18/20 0157 OSLO 1 | 41-29-57 |

| | | | | |
|---|--|----------|------|--------------|
| 1. Eiendom | Gnr. 32 | Bnr. 838 | Fnr. | Kommune Oslo |
| 2. Hjemmels- haver | Navn Se særskilt liste over hjemmelsinnehaverne (side 3) | | | |
| 3. Begjæring | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). | | | |
| 4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.) | Undertegnede erklærer at <ul style="list-style-type: none"> a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). <ul style="list-style-type: none"> eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p> | | | |
| 5. Tegninger m. v. | Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). | | | |

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

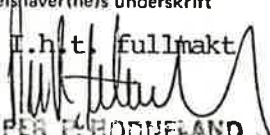


1986/60878/105



6. Fordelegingsliste

- 2 -

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 1546 | Snr. | Formål | Brøk med nevner = |
|---|--------|--|-----------------------------------|--------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 91 | 21 | | |
| 2 | B | 109 | 22 | | |
| 3 | B | 109 | 23 | | |
| 4 | B | 91 | 24 | | |
| 5 | B | 91 | 25 | | |
| 6 | B | 109 | 26 | | |
| 7 | B | 109 | 27 | | |
| 8 | B | 91 | 28 | | |
| 9 | B | 91 | 29 | | |
| 10 | B | 109 | 30 | | |
| 11 | B | 109 | 31 | | |
| 12 | B | 91 | 32 | | |
| 13 | B | 77 | 33 | | |
| 14 | B | 96 | 34 | | |
| 15 | B | 96 | 35 | | |
| 16 | B | 77 | 36 | | |
| 17 | | | 37 | | |
| 18 | | | 38 | | |
| 19 | | | 39 | | |
| 20 | | | 40 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | 1546 | Sum teller skal stemme med nevner | | |
| Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. | | | | | |
| 7. Supplerende tekst I sikkerhet for fellesutgiftene og eiernes øvrige økonomiske forpliktelser overfor Sameiet gis det pant for kr 10.000,- i hver seksjon. Panteretten skal ha prioritet etter førstegangsoverdragelsessum og senere etter 80 % av verditakst til enhver tid. Panteretten skal ikke ha opptrinnsrett. | | | | | |
| Dato | | Hjemmelshaver(ne)s underskrift | | | |
| 10.09.86 | | I.h.t. fullmakt  PER THODNELAND ADVOKAT P.A.A. | | | |
| Sted | | | | | |
| Oslo | | | | | |

Tinglysstempel

Raddi Tidlysting

Advokat P.A.A.



Riktig avskrift



- 3 -

Hjemmelsinnehavere til qnr. 32 bnr. 838 i Oslo:

Inger Arneberg fnr. 10.10.15 [redacted]
Laila Arneberg Mörland fnr. 111243 [redacted]
Inger Arneberg Lund fnr. 191045 [redacted]
Thordis Engerbakk fnr. 180947 [redacted]
Otto Fredrik Smestad fnr. 071021 [redacted]
Gunnvor Blom fnr. 200725 [redacted]
Eli Bugge fnr. 280726 [redacted]
Berit Adamsen fnr. 050929 [redacted]
Ingrid Smestad Riseng fnr. 160230 [redacted]
Jon Smestad fnr. 051251 [redacted]
Eivind Smestad fnr. 211053 [redacted]
Reidar Smestad fnr. 210955 [redacted]
Christine Smestad Hegli fnr. 040562 [redacted]
Carl Fredrik Smestad fnr. 090804 [redacted]
Leif Smestad fnr. 030809 [redacted]
Rigmor Arntzen fnr. 050446 [redacted]
Torleif Smestad fnr. 171040 [redacted]
Borghild Christoffersen Smestad fnr. 100214 [redacted]
Lila Anne Smestad Wyatt (amerikansk statsborger)
John Richard Smestad (amerikansk statsborger)

Samtlige hjemmelsinnehavere har gitt advokat Per P. Hodneland fullmakt til bl.a. å seksjonere qnr. 32 bnr. 1 og senere utskilte eiendommer av denne. Fullmaktene er deponert hos Oslo Byskriverembete som fullmakt nr. 341 (1-4) og 520.

Oslo, 10. september 1986

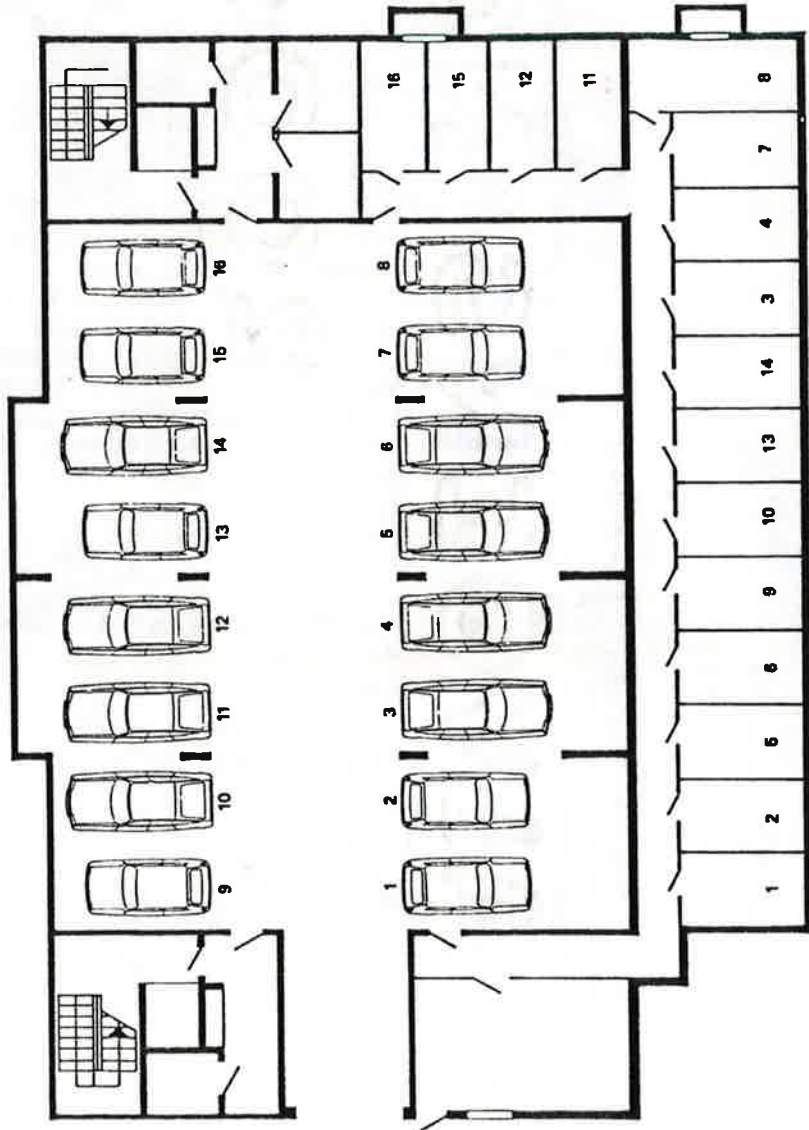
Per P. Hodneland

Raal Haugaard

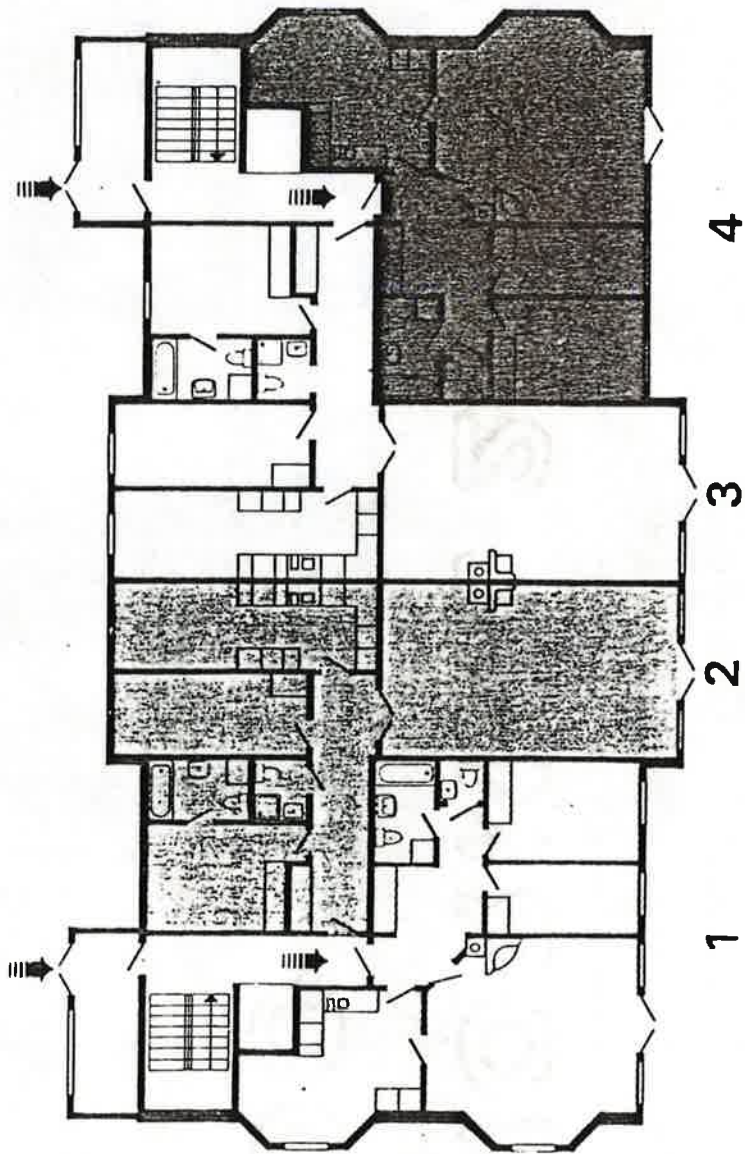
Advokat

Hittig avskrift

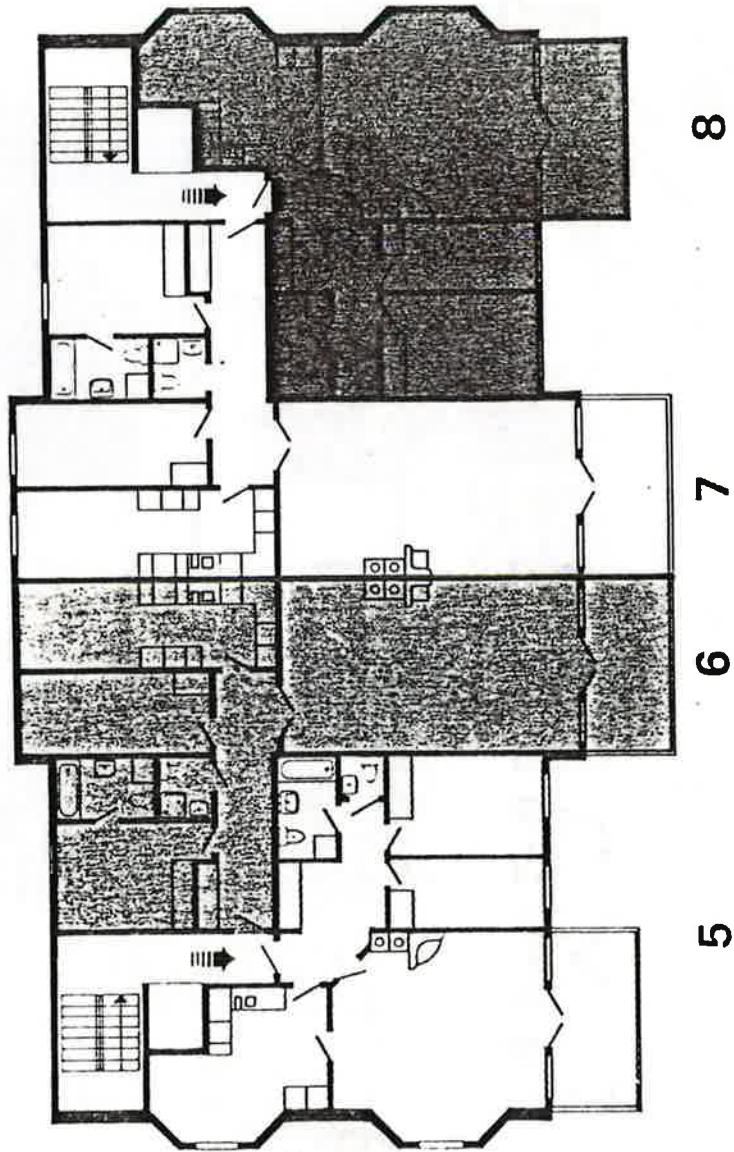
Paal Haugaard
Advokat
Paal Haugaard
Riktig avskrift



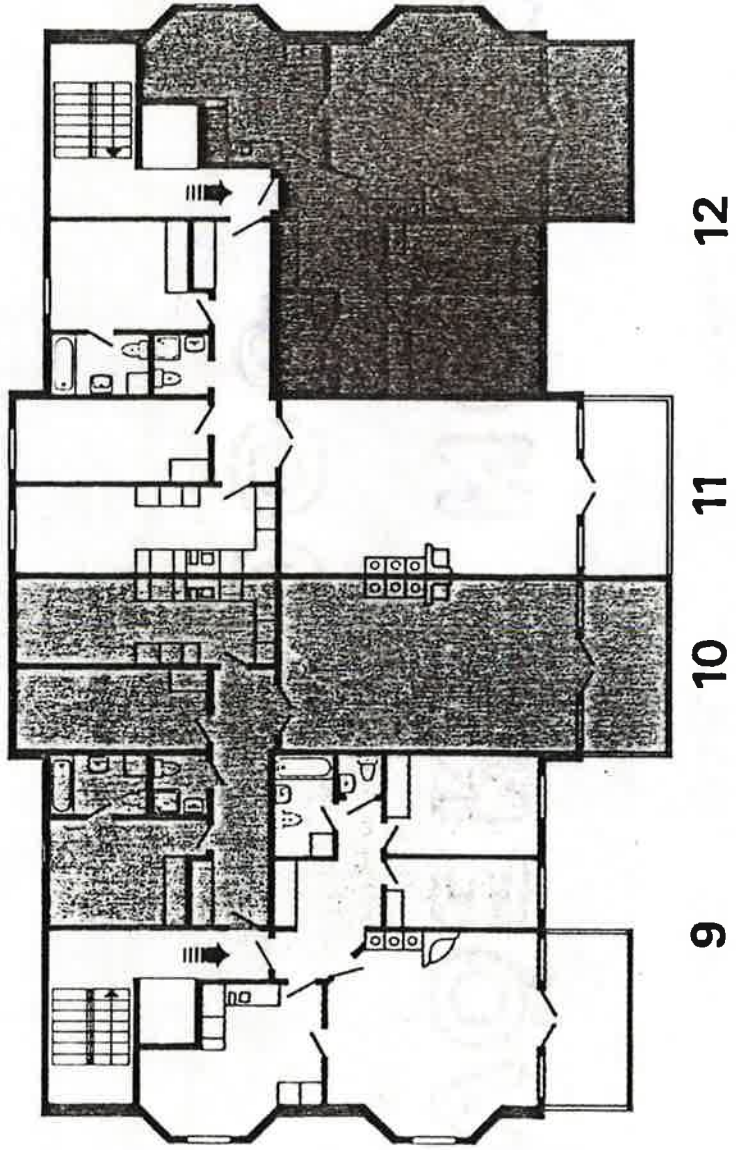
raai Haugeard
A. Haugeard M.N.
A. Haugeard
Riktig avskrift



Paal Haugaard
Apostol
Paal Haugaard
Riktig avskrift



Paal Haugaard
Advokat
Paal Haugaard
RIKTIG AVKJØPT

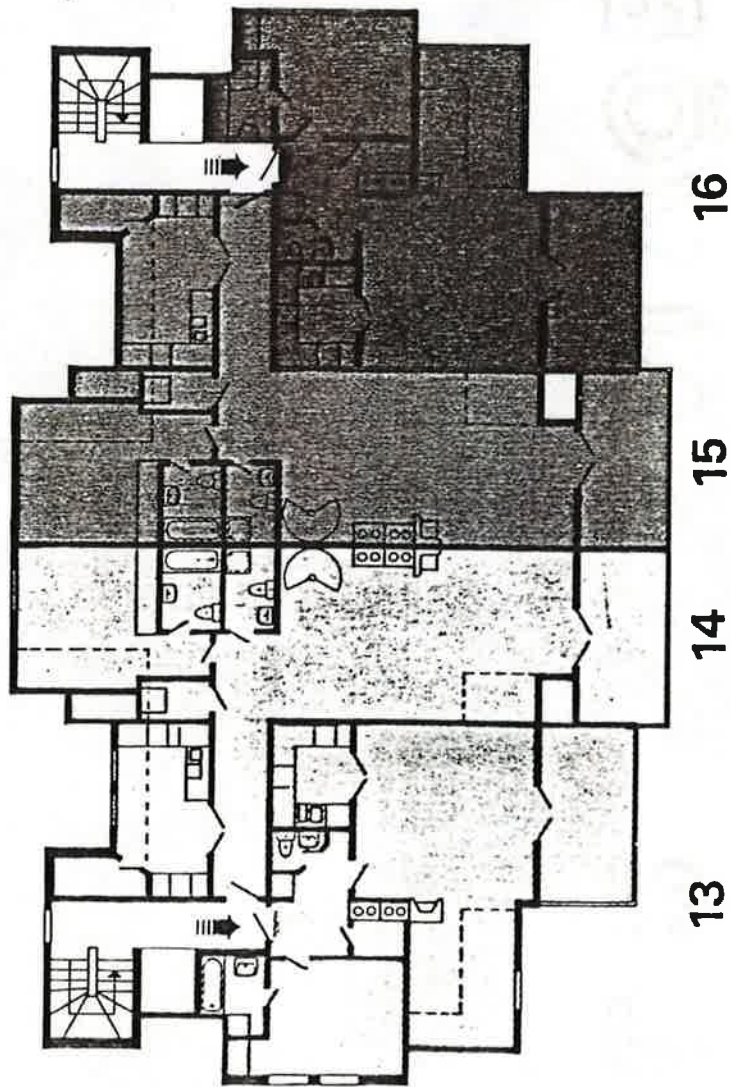


IS-NORMA

2020



Paal Haugaard
Advokat M.N.A.
Paal Haugaard
Riktig avskrift

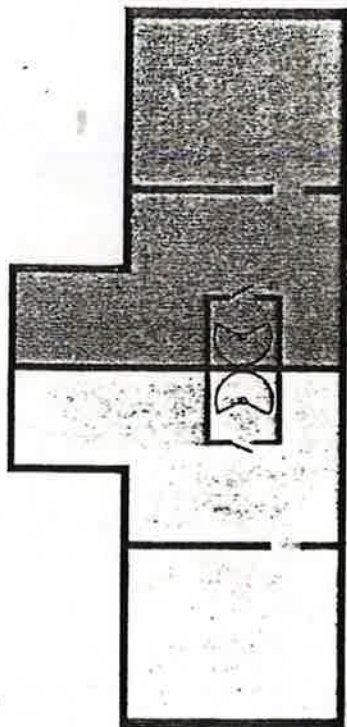




Paal Haugaard
Advokat M.N.A.



Blått overrørt



14 15





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 motatt.
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 AVTALERETTLIGE 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.