

Hoffsveien 60B



Velkommen til

Hoffsveien 60B



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

Smestad/Hoff

Lekker, lys og gjennomgående 3-roms med solrik balkong - Garasje - Utsikt - Vamtvann inkl. - Rett ved Smestaddammen

Prisantydning	8 290 000,-
Fellesgjeld	297 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	8 596 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 866,-
BRA-i	99 kvm
Totalt BRA	103 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1988

Megler	Camilla Lindstad
Telefon	909 15 649
E-post	c.lindstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hoffsveien 60B - En innholdsrik, attraktiv og usjenert beliggende 3-roms med romslig balkong og garasjeplass. Leiligheten holder gjennomgående god standard og fremstår meget lys og innbydende. Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert borettslag rett ved Smestaddammen.

Høydepunkter:

- 2 gode soverom
- Solrik balkong på 6 kvm
- Godt med lagringsplass
- Tidsriktig kjøkken fra HTH
- Varmtvann inkl. i fellesutgiftene
- Veldrevet borettslag med flotte fasiliteter
- Garasjeplass med mulighet for elbillader
- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Delikat bad og praktisk rom benyttet som vaskerom
- Gjennomgående leilighet med svært godt lysinnslipp

Arealer og innhold

BRA-i:	99 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	103 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue, bod og rom benyttet som vaskerom med plass til vaskemaskin/tørketrommel.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod på loft. Det er i tillegg et syltetøyskap i kjeller, som flere beboere i dag bruker til oppbevaring av ski eller lignende.
Total BRA: 4 kvm.

TAKST G 15
THORVALD C. WAHL
Takstmann / Tømrermester

Hoffsveien 60 B



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.
































Electrolux
PERFECTCARE 900 | CycloneCoreSystem 1-8kg












3003

Informasjon

Hoffsveien 60B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0207/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hoffsveien 60B, 0377 OSLO
Gnr 32, bnr 847 i Oslo kommune
Andelsnr 42 i Smestaddammen Borettslag, org.nr. 950105518

Selger
Kristina Thon

Kjøpesum og omkostninger
8 290 000,- (Prisantydning)
297 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 587 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 596 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 605 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue, bod og rom benyttet som vaskerom med plass til vaskemaskin/tørketrommel.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod på loft. Det er i tillegg et syltetøyskap i kjeller, som flere beboere i dag bruker til oppbevaring av ski eller lignende.
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue, bod og rom benyttet som vaskerom med plass til vaskemaskin/tørketrommel.

I tillegg disponerer leiligheten bod på loft på 4 kvm. Boden har gulvareal på 5,5 kvm, men det er skråtak. Det er i tillegg et syltetøyskap i kjeller.

Standard

Entré:
Innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Gangen er tilknyttet et svært praktisk walk-in closet/bod av god størrelse.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra HTH med kjøkkeninnredning fra 2015, laminat benkeplate, plate over benk ved komfyr og vask, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/frys. Waterguard montert. God plass til spisebord og utgang til romslig balkong.

Balkong:
Romslig balkong med utgang fra kjøkkenet på 6kvm. Rekkverkshøyde, 0,95 meter. Balkongen vender inn mot skjermet fellesareal.

Bad:
Delikat flislagt bad fra 2015 i følge tidligere takstrapport. Badet har vegghengt wc, servant med skuffer under og dusj i hjørne med innadslående dører. Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak med downlights. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 30 mm. Det er nyere stålsluk og det er trolig banemembran som tettesjikt, kun delvis synlig. Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen. Hvordan overgang mellom klemring/membran er utført er ikke mulig å avdekke da klemringen er støpt over. Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Soverom:
To gode soverom. Begge med plass til dobbeltseng med nattbord og garderobeskap.

Andre innvendige rom:
Tidligere toalettrom er omgjort til "vaskerom" hvor det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt stål servant. Rommet har ikke sluk, men Waterguard system er montert.

Innvendige overflater:
Gulvflater: Eik parkettgulv.
Veggflater: Glatte malte flater.
Innvendig himling: Malte flater.

Takhøyde i stue ca. 2,4 meter. Downlights i entre/gang, bad, kjøkken og rom benyttet som vaskerom.

Innvendige dører:
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra 2019.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer:
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2017 på kjøkken. 2 lags glass fra 2010 i stue. 3 lags glass på hovedsoverom fra 2023. 2 lags glass fra 1987 på et soverom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Ytterdører:
Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B-30 dB-35) fra 1987. Balkongdør med karm og ramme i tre, og isolerglass fra 2017.

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

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke rørskap. Balofix stoppekran under kjøkkenbenk og på rom benyttet som vaskerom. Hovedstoppekran i kjeller.

Avløpsrør:
Avløpsrør i leiligheten er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk ventilasjon og ventiler i vinduer.

Opplysninger fra selger: Det har til tider forekommet noe sus fra ventilasjonen. Styret opplyser om at det er lenge siden det er gjennomført rens av ventilasjonssystemet, og at dette skal gjøres i en av sommermånedene. Avtrekk har automatisk regulering gjennom døgnet.

Varmtvannstank:
Det er felles varmtvann.

Elektrisk anlegg:
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere og eldre porselen hovedsikringer.

Følgende punkter i tilstandsraaporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Bad. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er nyere stålsluk og det er trolig banemembran som tettesjikt, kun delvis synlig. Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen. Hvordan overgang mellom klemring/membran er utført er ikke mulig å avdekke da klemringen er støpt over.
- Kjøkken. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette

kjøkkenet ut ifra alder. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Balkong. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Etasjeskille. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Elektrisk anlegg. Tilstandsgrad er satt av takstmann, kun en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger 1 garasjeplass i lukket garasjeanlegg merket 3003.

Det er mulig å installere elbillader på garasjeplassen.

Det er tidvis også muligheter for å leie ekstra garasjeplass i garasjeanlegget. Selger har i dag leid ekstra parkeringsplass av annen beboer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. I min eiertid: Vinderen Rør AS: September 2020. Montert nytt skap og speil på bad. Comfortbutikken Skøyen AS: Januar 2023. Montert takdusj med blandebatteri. Bad pusset opp i 2014 av tidligere eier, se neste punkt for nærmere beskrivelse.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Badet ble pusset opp av tidligere eier i 2014, arbeidet er utført av Oslo Membran AS. Beskrevet i egenerklæring fra tidligere eier: Ny membran med påstøp og fliser på gulv. Ny fliser på ekst. fliser. Ny vegghengt WC og ny innredning og utstyr/garnityr.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Egenerklæring fra tidligere eier: Byttet stort vindu og balkongdør på kjøkken 2018. Byttet inngangsparti til trapperom 2019. Malt inngangsdør begge sider og oppgradering trappehus innvendig 2018. Nye nedgravde søppeldunker 2019, gamle søppelhus omgjort til sykkel- og barnevognoppstilling. Ny asfalt og diverse oppgradering utomhus 2019. Nye ventilasjons aggregater i garasje for avtrekk kjøkken, bad og vaskerom 2019. Oppgradering vannrør for hurtigere varmtvann 2018. Elbillader nettverk ble installert i 2017. Overnevnte arbeider er utført i regi av borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Det foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført av B2 Elektro AS: Mai 2020. Byttet til LED-spotter i gang og mellomgang, samt montert dimmer. Montert dobbel stikkontakt på balkong.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Opplegg for EL-billader i garasje.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid utført av Rørleggerhuset AS: Juni 2021. Montert waterguard på kjøkken og vaskerom. Vinderen Rør AS: September 2020. Montert ny integrert oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Montert ny stekeovn på kjøkken i oktober 2021. Egenerklæring fra tidligere eier: Nytt gulv 2014 (faglært egeninnsats). Nye dører inkl. listverk 2019 (faglært egeninnsats). Ny himling kjøkken 2019 (faglært egeninnsats). Nytt HTH kjøkken 2014 (faglært egeninnsats).

Bygningssakkyndig

Thorvald C. Wahl

Byggemåte

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Støpt betongsåle- betong grunnmur. Betong etasjeskiller. Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong, spekkmurte teglsten fasader. Saltak i tretak konstruksjon tekket med takstein, ikke besiktiget av takstmann.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Taklamper i stue
- Vegglamper på hovedsoverom
- Vegglampe på gjesterom
- Veggmonterte hyller på gjesterom
- Hattehylle i gang

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad og på rom benyttet som vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

Totalt forbruk 12 083 kWh for år 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 866,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, varmtvann, strøm i fellesområder, TV/internett, nedbetaling av fellesgjeld, bygningsforsikring, garasje, trappevask og forretningsfører.

Herav:
Felleskostnader kr. 4.980,-
Garasje kr. 300,-
Nedbetaling kr. 912,-
Balkong kr. 250,-
Canal Digital kr. 424,-

Eiendomsskatt betales gjennom felleskostnader i månedene mai, juni, september og november. Da kommer det et tillegg på kr. 564,-. Felleskostnadene er da totalt kr. 7.430,-.

Felleskostnadene økte med 5% fom. 01.01.2025, og dernest 5% fom. 01.02.2025. Totalt har det i 2025 vært en økning på 10%. Dette skyldes i all hovedsak økning i kommunale avgifter, felles forsikring, prisinflasjon og OBOS sin spareplan.

Styreleder informerer om at det er mulig det også vil komme en ny økning i felleskostnadene på 5% fra 1. august.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 6.866,- per mnd.
Eiendomsskatt betales gjennom felleskostnader i månedene mai, juni, september og november.
Strøm og innboforsikring kommer i tillegg.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 021 712,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 086 848,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets navn er Smestaddammen Borettslag. Borettslaget består av 85 andelsleiligheter. Smestaddammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med
organisasjonsnummer 950105518, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune.

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

-Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
- TV- og Internett: Telenor Norge AS.
- Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos 1Hjelpende Hånd.
- Vaktmester: 1Hjelpende Hånd. Tlf.: 940 92 460. E-post: service@1hh.no.

Borettslaget har felles sykkelparkering, treningsrom og fellesrom/selskapslokale til glede for beboerne.

Klausulerte leiligheter:
Leilighetene 1015, 1016, 2015, 2016, 3015, 3016, 4015, 4016, 5015 og 5016 er klausulert som eldreleiligheter for de over 50 år. Disse leilighetene er i Hoffsveien 62 B og det er heis i denne oppgangen.

Innmelding i OBOS:
Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i OBOS er på kr 500,–.

Planlagte arbeider og prosjekter 2024-2026:
1. Resterende 95 x 95-vinduer, 2- og 3-delte vinduer i 4. og 5. etasje mot Hoffsveien

og indre område.
2. Nye glassfronter trapperom avventes mht. finansiell situasjon.
3. Brannteknisk tilstandsanalyse ved Norsk Brannvern.
4. Rens av ventilasjonsrør i boenheter.
5. Husordensregler justeres etter behov.
6. Oppstart av prosjekt «Langtidsplan for Vedlikehold og Energikartlegging».

Planlagte vedlikeholdsarbeider vil kunne føre til ekstraordinære innbetalinger, høyere fellesgjeld og en økning i felleskostnadene.

Utførte arbeider og prosjekter 2023-2024:
1. Nye glassfronter i trappeløp i oppgangene 60B og 60C: 3-lags glass, bedre åpne- og lukkemulighet for lufting og vask.
2. 86 stk. nye vinduer, for det meste små soveromsvinduer mot Hoffsveien.
3. Reparert lekkasjeskader på yttertak samt følgeskade i leilighet/60D.
4. Brannverntiltak garasje: Ny nødlysarmatur og nye automatsikringer.
5. Reparasjoner garasjeport nord, «Hit & Run»-kollisjon før jul kostet 53 000.
6. Radonmåling i alle leiligheter på grunnplan/1. etasje
7. Etablert hagelandskap v/parkering syd. Rasert av anleggsarbeid, krav fremsatt.
8. Skiftet og reparert overslagsventiler for varmt/kaldtvann i 62B og 60A.
9. Kontroll og ekstra service på heis i 62B.
10. Ny og bedre belysning på alle loft.
11. Nye rutere og T-We bokser fra Telenor, fornyet kollektivavtalen Frihet M.
12. Rehabilitering markterrasse 64C, bl.a. ny membran. Utbedring av fuktskader på fasade nord og treningsrommet grunnet gjentatte lekkasjer fra terrassen.
13. Inngått serviceavtale med leverandør av vårt elektronisk postkassesystem.
14. Pågående arbeid med oppgraderte plantegninger av leiligheter.
15. Husordensregler: Tillegg i «Balkonger og Terrasser». Se også Vibbo/Tema
16. Fornyet kontrakt med vaktmesterfirma 1HH.
17. Belysning på og rundt sykkelbodene.
18. Grønnfelt utenfor 60B oppgradert og fornyet med lave busker.
19. Ryddeprosjekter i fellesarealer: fremdeles unødig tids- og ressurskrevende.
20. Kommunikasjon, varsler og oppdateringer om styrets virksomhet skjer for det aller meste gjennom Styrerommet og borettslagets beboerportal Vibbo. Styret benytter digitale løsninger for vedlikehold- og økonomiplanlegging, samt kartlegging og oppfølging av HMS. OBOS foretrekker regnskaps- og budsjettmøter på Teams. Det blir neppe aktuelt med kun fysiske Årsmøter.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023 -Fulgt opp prosjekt «Løftet», og byttet ut ca. 65% av vinduene. Resterende vinduer skal byttes i årene fremover.

2018 - 2019:
- Yttertak, skifte av takstein (videre arbeider i 2019-2020)
- Balkonger, utbedring av gulv (videre arbeider i 2019-2020)
- Maling av vegger i garasje
- Asfaltering av internveier - LØFTET
- Reparasjon av internveier - LØFTET
- Reparasjon av kantstein langs internveier - LØFTET
- Rensing av ventilasjonsanlegg
- Utvidet fellesrom for oppbevaring
- Nye sykkelhus (ombygging av avfallhus) - LØFTET
- Gjerde bak hekk ved avfallscontainere
- Vei-bom mellom Stensjordet og Smestaddammen borettslag
- Landskapsplan

2017 - 2018:
Oppstartet planlegging/arbeid for LØFTET

- Avfallsdepot, landskap og belysning
- Nye utgangsdører
- Avfallshus til sykkelparkering
- Asfaltering av internveier og plasser
- Landskapspleie, helhetlig og langsiktig vedlikeholdsplan for skjøtting av grøntarealer og landskap.

2016:
Deler av yttertak, elektriske nøkkelbrikker på fellesdører, heisoppgradering, digitale tjenester (ny avtale med Canal Digital), baldakiner tak, hekker foran terrassene, grunnmur vest (64 A til C).

2016 - 2017:
Forberedelse til ladestasjoner, ferdig 31.05.2017. Terrasser - Maling (treverk og betong) og rekkverk. Varmtvannsanlegg - Nytt varmtvannsanlegg, ferdig 31.05.2017. Diverse vedlikehold - Maling av dører (leiligheter) og lys i trappeoppganger.

2015:
Fasade - Rettet bygningsskader

2014:
Grunnmur 60 A-D rehabilitert, varmepumpe oppgradert, led-lys i alle oppganger, maling av baldakiner, rengjøring av garasje og uteområder utbedret

2012:
Porttelefon/fotgjengeradkomst. Ny porttelefon og fotgjengeradkomst ved nordlig parkeringsplass

2011:
Vedlikehold av bygningsmassen og oppgradering av uteareale.

2010:
Avsluttet rehabilitering av innglassede balkonger. Beising av trevirke på markterrasser.

2009:
Rehabilitering av balkonger - Påbegynt rehabilitering av innglassede balkonger

2008:
Renset ventilasjonsanlegg. Byttet ståldør på søppelrom og ståldør ved øvre garasjeport. Byttet vindusfelt og verandadør på to leiligheter. Malt innside av inngangsdører.

2007:
Rehabilitert bakketerasser med ny membran og oppgradert disse med steinheller. Rehabilitert sidebalkonger med ny membran og nytt dekke. Rehabilitert hvite betongfasader på forside. Malt betongfasader på endesider. Nye nedløpsrør på bakketerrasser.

2006:
Betongfasader på forsiden ble rehabilitert. To taklekkaser utbedret. Nye nedløpsrør. Ytterdører pusset og malt på yttersiden.

2005:
Ståldører til traktorgarasje og boder under 60D og 62C byttet .Lekeapparatet utbedret .Ny vippehuske.

2002:
Renset takrenner, spekket sør- og nordfasade og endret pipehattene til luftepipene.

2001:
Betydelig oppgradering av grøntanlegget.

2000:
Utvendig anlegg ferdigstilt

1999:
Tak over glassveranda -4 leiligheter. Skiftet til egne strømmålere.

1998:
Oppgradering av lekeplass etter nye forskrifter.

1996:
Alt treverk, murverk og alle vinduskarmer malt.

1996 - 1997:
Montert varmepumper for oppvarming av varmt vann.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 297 000,- pr. 01.04.2025

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

Borettslaget har to lån i OBOS-banken.

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenummer: OBOS01-98207525278
Restsaldo: 19.134.223,-
Restløpetid: 21 år 2 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,68% per 09.04.25.

Lånenummer: OBOS03-98208321897
Restsaldo: 3.442.485,-
Restløpetid: 29 år 2 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,68% per 09.04.25.

Fellesgjeld og kapitalkostnader for denne andelen:
Lånenummer: OBOS01-98207525278
Restsaldo: 250.883,-
Kapitalkostander: 1.679,-

Lånenummer: OBOS03-98208321897
Restsaldo: 45.134,-
Kapitalkostander: 261,-

Borettslaget har ikke IN-ordning.

Fellesformue

Kr 10 819,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for år 2024 viste et underskudd på kr. 1 734 316,- og ble dekket ved overføring fra borettslagets egenkapital.

Negativt driftsresultat skyldes både uforutsette utgifter og opplåning til større vedlikeholdsprosjekter. Boretslagets "ordinære" drift går i pluss, men vi har de siste to årene sett utfordringer med en skjør likviditetsbuffer.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr (innekatt og hund) under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Dersom svar til beboeren ikke er kommet innen 30 dager er søknaden innvilget. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79325628

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 216 kvm (Eiertomt)
Fellesarealer opparbeidet med plen og sittegrupper/utegrill, trær og beplantninger, lekeapparater, asfaltert adkomst og gårdsplass. Sykkelparkering. Borettslaget er nærmeste nabo til Smestaddammen med et yrende fugleliv, opparbeidede turveier og sitteplasser.

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

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hoffsveien 60B har en stille og tilbaketrukket plassering midt mellom Smedstad og Skøyen. Beliggenheten er likevel svært sentral med kort vei til en rekke kollektive transportmidler og de fleste hverdagslige fasiliteter.

I det umiddelbare nærområdet finner du fine grøntområder med store gressplener, lekestativer, bekk og Nedre Smedstaddam med fiskemuligheter. I tillegg er skolegården rett på andre siden av dammen et fint sted for barna å leke på fritiden. Smestad skole er blant de nærmeste naboene, til fots ligger skolen bare få hundre meter unna, ved å spasere over broen via Gullkroken. Skoleveien er så godt som utrafikkert. Flere barnehager finner du også i umiddelbar nærhet.

Servicetilbud:
Nærsenteret Møllhausen Torg er et praktisk sted å utføre hverdagslige innkjøp. Her finner du blant annet Rema1000, Apotek1, Mester Grønn og ARK. Rett over veien ligger KIWI. Like ved ligger også OPEL-bygget med REMA1000 og SATS. Flere treningssentere som Evo finner du lenger ned omkring Karenslyst Allé.

Gode handlemuligheter venter også ved Karenslyst Allé med blant annet store dagligvareforretninger, og ikke minst Maschmanns Matmarked. Legg gjerne også turen innom Joe & the Juice, Kaffebrenneriet eller Starbucks samme sted, og ta med noe godt å bite i fra Brødbakerne som også har et utvalg økologiske bakverk.

Rekreasjonsområder:
På solrike sommerdager er en tur i Den Engelske Park eller Frognerparken å anbefale, begge er en rask sykkeltur unna og i tillegg utmerkede som del av hverdagslige løpeturer. Gang- og sykkelstien langs Frognerkilen er også en fin strekning for en joggetur, gjerne i kombinasjon med en sløyfe utom idylliske Bygdøy. Sommerstid anbefales en utflukt til populære Huk badestrand der du også finner Hukodden Strandrestaurant. Bygdøys egen sjøsti byr på naturnære opplevelser langs vannet.

Offentlig transport:
T-banestasjonen på Smestad er 500 meter unna og stopp for linje 2 og 3. Banen tar deg videre til Majorstuen på kun fire minutter samt til Jernbanetorget på ni minutter. Fra Smestaddammen går buss linje 40, fra Smestad går også linje 23, 24 og 28. På Hoff finner du trikken og linje 13.

Skøyen stasjon er omlag et kvarters gange unna og har et bredt kollektivtilbud, deriblant Flytoget med hyppige avganger til Gardermoen, samt busslinjer videre i

de fleste himmelretninger. Her stopper også trikkens linje 13 mellom Bekkestua og Grefsen, samt busslinjene 20 og 31 som alle tar deg raskt til sentrum og Aker Brygge og Fornebu/Snarøya.

Foruten de kollektive transportmidlene får du med egen bil enkel adkomst via Ring 3 fra Smestad, samt fra Ring 2 og E18 ved Skøyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.11.1989.

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

Bygningstegninger:
Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av stuen i bygningetgningene står oppført som balkong. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: V041084, Gnr. 32 bnr 100, Felt 3, Hoff/Smestad, Bebyggelsesplan.
Reguleringsplan: S-2801, Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av 32/1,100, Hoffsveien 60, 62 - byggeområde for boliger.
Reguleringsplan: S-5063, Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hoffsveien 47 - 49

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Hoffsveien 47 - 49 - Oppføring av boligblokk
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202002683

Hoffsveien 64 A - Installasjon av trappeheis
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550842

Pågående plansaker i området:
Konventveien 27 - Utbygging av Smestad skole
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107493

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/32/847:
07.07.1988 - Dokumentnr: 45197 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

Diverse påtegning
Bruksrett av 3 stk garasjeplasser nr. 50001, 50002, 50003
tiltransporteres Stortingets administrasjon org.nr 971 524 960

Diverse påtegning
Bruksrett til 1 stk garasjeplass nr. 50003 tiltransporteres fra Stortingets administrasjon til Alexandru Calin Eugeniu Botez fnr. 160937

Diverse påtegning
Bruksrett av 1 stk garasjeplass nr. 50004 tiltransporteres
Per Carsten Aubert, født 11.07.1949

Diverse påtegning
Bruksrett av 1 stk garasjeplass nr 50005 tiltransporteres
Jessica Pina, født 28.11.1973.

Diverse påtegning
Bruksrett av 1 stk garasjeplass nr 50018 tiltransporteres
Jan Glosli, født 27.09.1941 og Jorunn Glosli, født 20.03.1942.

Diverse påtegning
Bruksrett til 1 stk garasjeplass nr 50018 tiltransporteres fra Jan og Jorunn Glosli til
Geir Kristoffersen fnr. 210462

Diverse påtegning
GJELDER DIVERSEPÅTEGNING 847807/2007
Bruksrett til 1 stk. garasjeplass nr. 50001 tiltransporteres fra Stortingets administrasjon til 3S Eiendomsinvest AS orgnr. 991392173

04.04.1989 - Dokumentnr: 20062 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

08.05.1991 - Dokumentnr: 22904 - Rettighet
Rettighetshaver: Stensjordet Borettslag
Org.nr: 950 877 782
LEIEAVTALE

Leietaker har uten tidsbegrensning bruksrett til 12 garasjeplasser. Garasjeplassene kan overdras eller fremleies safremt avtalen følges. Vederlag kr. 780.000,- Bruksretten skal ha prior. etter eventuelle Husbanklån og andre pengeheftelser på e.d.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1987 - Dokumentnr: 13020 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:100

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 400,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 12 011,-

Samlet skal selger betale kr. 129 101,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. mai 2025

Megler

Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Hoffsveien 60B

Hoffsveien 60B

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	12 min 0.9 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	20 min 1.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	6 min 2.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	5 min 2.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	8 min 3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km

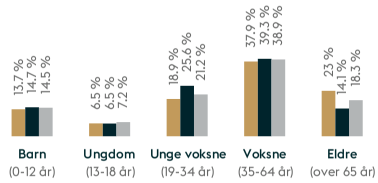
Offentlig transport

Smestaddammen Linje 40	3 min 0.2 km
Smestad Linje 2, 3	8 min 0.6 km
Hoff Linje 13	17 min 1.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.1 km

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 å... 32 barn	7 min 0.6 km
Smestad barnehage (1-5 år) 126 barn	10 min 0.8 km
Priorveien barnehage (2-5 år) 28 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hoff	1 625	866
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Smestad skole	9 min
Smestadbanen kunstgress	10 min
SATS Hoff	17 min
SATS Njårdhallen	19 min

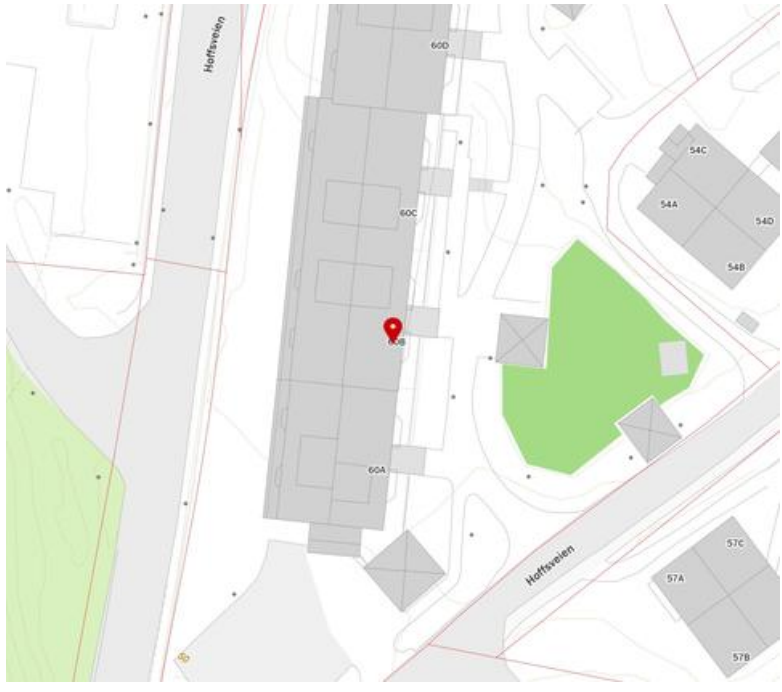
«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hoffsveien 60 B, 0377 OSLO
OSLO kommune
gnr. 32, bnr. 847
Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 23.04.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 15383-2213 **Referansenummer:** GQ2503

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl
Uavhengig Takstingeniør
wahl@g15.no
90177776

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hoffsveien 60 B, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Betong etasjeskiller.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong, spekkmurte teglsten fasader.
Saltak i tretak konstruksjon tekket med takstein, ikke besiktiget av takstmann.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2017 på kjøkken.
2 lags glass fra 2010 i stue.
3 lags glass på hovedsoverom fra 2023.
2 lags glass fra 1987 på et soverom.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B-30 dB-35) fra 1987.
Balkongdør med karm og ramme i tre, og isolerglass fra 2017.

Balkong ut fra kjøkken 6 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,95 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: eik parkettgulv.
Veggflater: glatte malte flater.
Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,4 meter.
Downlights i entre/gang, bad og vaskerom.

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

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra 2019.

Det er i tidligere toalettrom nå omgjort til "vaskerom" hvor det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt stål servant.
Rommet har ikke sluk, men Waterguard system er montert.

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad og vaskerom.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2015 i følge tidligere takstrapport.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 30 mm.
Det er nyere stålsluk og det er trolig banemembran som tettesjikt, kun delvis synlig.
Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen.
Hvordan overgang mellom klemring/membran er utført er ikke mulig å avdekke da klemringen er støpt over.
Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under og dusj i hjørne med innad slående dører.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning fra 2015, laminat benkeplate, plate over benk ved komfyr og vask, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/frys.

Waterguard montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er ikke rørskap.
Balofix stoppekran under kjøkkenbenk og på vaskerom.
Hovedstoppekran i kjeller.
Avløpsrør og sluk i leiligheten er av plast.
Hovedsoil i gården er ikke vurdert.
Boligen har mekanisk ventilasjon og ventiler i vinduer.
Det er felles varmtvann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere og eldre porselen hovedsikringer.
Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

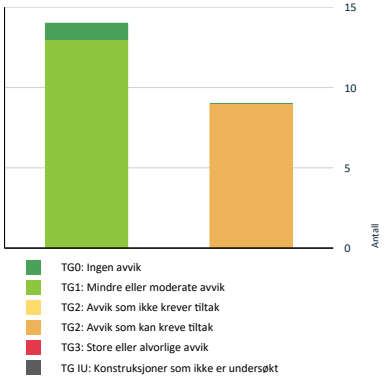
Innvendige ombygninger er foretatt.

Hoffsveien 60 B, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2017 på kjøkken.
2 lags glass fra 2010 i stue.
3 lags glass på hovedsoverom fra 2023.
2 lags glass fra 1987 på et soverom.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B-30 dB-35) fra 1987.
Balkongdør med karm og ramme i tre, og isolerglass fra 2017.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra kjøkken 6 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,95 meter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: eik parkettgulv.
Veggflater: glatte malte flater.
Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,4 meter.
Downlights i entre/gang, bad og vaskerom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Radon

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

Hoffsveien 60 B, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra 2019.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er i tidligere toalettrom nå omgjort til "vaskerom" hvor det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt stål servant.
Rommet har ikke sluk, men Waterguard system er montert.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad og vaskerom.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2015 i følge tidligere takstrapport.

3 ETASJE > BAD

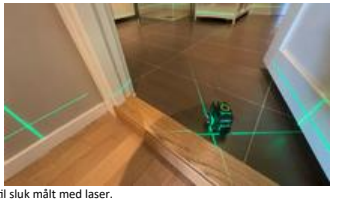
TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak med downlights.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 30 mm.



Fall til sluk målt med laser.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er nyere stålsluk og det er trolig banemembran som tettesjikt, kun delvis synlig.

Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen. Hvordan overgang mellom klemring/membran er utført er ikke mulig å avdekke da klemringen er støpt over.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under og dusj i hjørne med innad slående dører.

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

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

Da det ikke er lekkasjespalte/hull under toalettet vil en mulig vannlekkasje fra innebygget sisterne ikke være synlig og kan medføre følgeskader i konstruksjonen.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Hoffsveien 60 B, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2015, laminat benkeplate, plate over benk ved komfyr og vask, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/frys.

Waterguard montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Av sikkerhetsgrunner må komfyrvakt monteres.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er ikke rørskap.
Balofix stoppekran under kjøkkenbenk og på vaskerom.
Hovedstoppekran i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør og sluk i leiligheten er av plast.

Tilstandsrapport

Hovedsoil i gården er ikke vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon og ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Det er felles varmtvann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere og eldre porselen hovedsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988 Anlegget har senere blitt oppgradert ved behov.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Hoffsveien 60 B, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.
    Tilstandsgrad er satt av takstmann, kun en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

    I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Sikringskap plassert i felles oppgang.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i leiligheten.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

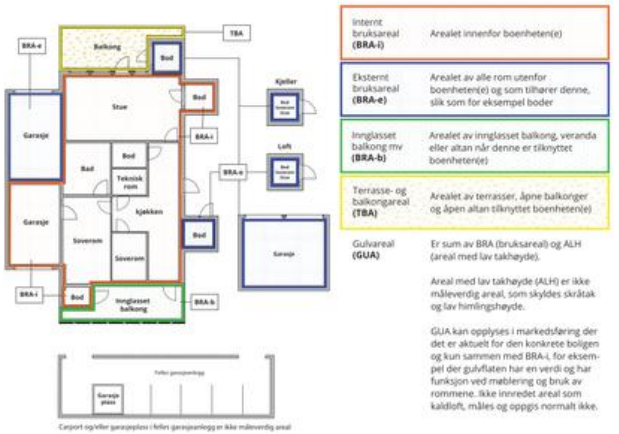
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hoffsveien 60 B, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	99			99	
Loft		4		4	
SUM	**99**	**4**			
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, Gang, Bod, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad, Rom med vaskemaskin/tørketrommel		
Loft		Bod	

Kommentar

Loftsbod- 4 kvm, (5,5 kvm gulvareal skråtak).
Syltetøyskap i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendige ombygninger er foretatt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	94	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Kristina Thon ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	847		0	11216.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hoffsveien 60 B

Hjemmelshaver
Smestaddammen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3003/SMESTADDAMMEN BORETTSLAG	950105518	3003	OBOS EF	Kristina Thon

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
42	520 800	10 819	*31.12.2024*	307 475	*31.12.2024*

Hoffsveien 60 B, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Smestad.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.
Garasjeplass for 1 bil i felles garasje anlegg.

Boliggård fra 1988 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i 3 etasje med lys fra 2 sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre
bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Megler		Opplysninger fra forr.fører sendt pr epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hoffsveien 60 B, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hoffsveien 60 B, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GQ2503

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thon, Kristina	9578-5999-4-1245797	2025-04-13 20:43:15

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. apr. 2025

Oppdragsnummer
13-0207/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoffsveien 60B, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Kristina Thon

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79325628
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I min eiertid: Vinderen Rør AS: September 2020. Montert nytt skap og speil på bad. Comfortbutikken Skøyen AS: Januar 2023. Montert takdusj med blandebatteri. Bad pusset opp i 2014 av tidligere eier, se neste punkt for nærmere beskrivelse.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp av tidligere eier i 2014, arbeidet er utført av Oslo Membran AS. Beskrevet i egenerklæring fra tidligere eier: Ny membran med påstøp og fliser på gulv. Ny fliser på ekst. fliser. Ny vegghengt WC og ny innredning og utstyr/garnityr.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egenerklæring fra tidligere eier: Byttet stort vindu og balkongdør på kjøkken 2018. Byttet inngangsparti til trapperom 2019. Malt inngangsdør begge sider og oppgradering trappehus innvendig 2018. Nye nedgravde søppeldunker 2019, gamle søppelhus omgjort til sykkel- og barnevognoppstilling. Ny asfalt og diverse oppgradering utomhus 2019. Nye ventilasjons aggregater i garasje for avtrekk kjøkken, bad og vaskerom 2019. Oppgradering vannrør for hurtigere varmtvann 2018. Elbillader nettverk ble installert i 2017. Overnevnte arbeider er utført i regi av borettslaget.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: B2 Elektro AS: Mai 2020. Byttet til LED-spotter i gang og mellomgang, samt montert dimmer. Montert dobbel stikkontakt på balkong.

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

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

Eventuell kommentar: Opplegg for EL-billader i garasje.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerhuset AS: Juni 2021. Montert waterguard på kjøkken og vaskerom. Vinderen Rør AS: September 2020. Montert ny integrert oppvaskmaskin på kjøkkenet.

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

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

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

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

Arbeid som er utført: Montert ny stekeovn på kjøkken i oktober 2021. Egenerklæring fra tidligere eier: Nytt gulv 2014 (faglært egeninnsats). Nye dører inkl. listverk 2019 (faglært egeninnsats). Ny himling kjøkken 2019 (faglært egeninnsats). Nytt HTH kjøkken 2014 (faglært egeninnsats).

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0207/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thon, Kristina	**2025-04-13**

Identifikasjon

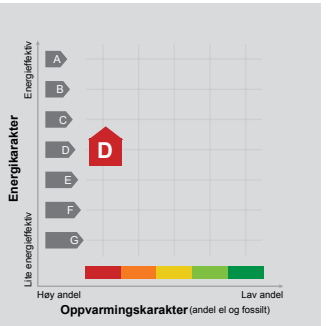
bankID Thon, Kristina

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hoffsveien 60B
Postnummer	0377
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	847
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81009872
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-104583
Dato	09.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hoffsveien 60B	81009872	H0301	0	0	42

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1987

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	237 m³
U-verdi for yttervegger	0,32 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,07 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	184,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.12.2014

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 709 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	149,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 830 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	148,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 709 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 709 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 709 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	88,5 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Camilla Lindstad
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: c.lindstad@nordvikbolig.no

8437478 541/3003 09.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.04.2025.

Boligselskap:	541 Smestaddammen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.105.518
Andelseier:	Kristina Thon
Leieobjektnr:	3003
Adresse:	Hoffsvn 60 B, 0377 OSLO
Andelsnummer:	42
Borettsinnskudd:	kr 520.800,–
Hjemmeside:	http://web1.herborvi.no/0541

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 79325628.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Kontakt på Vibbo.
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Øker med 5% fom. 01.01.2025, og dernest 5% fom. 01.02.2025. Total økning er 10%.
- Fellesvaskeri: Nei.
- Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- Kraftleveranse: Hjemkraft ISTAD. Ved eierskifte må eierskifteskjema fylles ut. Hentes ut på hjemkraft.no.
- Energiavregning: Nei.
- IN-ordning: Nei.
- Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november.
- TV- og Internett: Telenor Norge AS. Kontakt telenor.no for spørsmål.
- Drift- og vedlikehold: Rehabiliterer bygningene deriblant vinduer, som er finansiert med kr. 1.600.000 i lån. Lånet er fordelt på den enkelte andels fellesgjeld. Kontakt styret for mer informasjon.
- Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos 1Hjelpende Hånd.
- Vaktmester: 1Hjelpende Hånd. Tlf.: 940 92 460. E-post: service@1hh.no.
- Garasje/Parkering: Ja. Noen leiligheter har to plasser. Ved salg med overføring av bruksrett til garasjeplassene 50001 til 50022, har borettslaget forkjøpsrett og skal orienteres om overførsel. Se vedtektenes pkt. 4-6 (6).
- Elbillading: Skal etablere ladeinfrastruktur på noen plasser.
- Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder.
- Klausulerte leiligheter: 1015, 1016, 2015, 2016, 3015, 3016, 4015, 4016, 5015 og 5016 er klausulert som eldreleiligheter, for de over 50 år. Disse leilighetene er i Hoffsveien 62B.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207525278	A	19.134.223,-	21 år 2 md.	12		Flyt	5,68%
* OBOS03-98208321897	A	3.442.485,-	29 år 2 md.	12		Flyt	5,68%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.866,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.980,-
Garasje	300,-
Nedbetaling	912,-
Balkong	250,-
Canal Digital	424,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.430,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	630,-	16.888,-	10.819,-	307.475,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98207525278	250.883,-	1.679,-
* OBOS03-98208321897	45.134,-	261,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 297.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarse tlf.22 98 14 58 ev. pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bjørn Kongsgaard Hoffsveien 62 A, 377 OSLO, e-post: arkiguide@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Smestaddammen borettslag org nr 950105518.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.06, endret 19.05.09, 25.05.10, 13.05.13, 31.05.16, 01.06.2017, 03.06.2019, 12.06.2021 og 23.05.2022

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

(7) Andelseier forplikter å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter og husordensregler/retningslinjer.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Leilighetene 1015, 1016, 2015, 2016, 3015, 3016, 4015, 4016 5015 og 5016 kan bare eies av personer over 50 år.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Garasjeplassene som følger leiligheten skal fortrinnsvis leies ut internt i borettslaget. Utleie av garasjeplasser til eksterne leietakere kan kun godkjennes av styret.

(6) Ved salg eller overføring av bruksrett til garasjeplassene med objektnummer 50001 til 50022, har borettslaget forkjøpsrett og må orienteres om ev salg/overføring. Det skal uansett meldes ifra skriftlig til OBOS om hvem som overtar garasjeplassen og fra hvilken dato.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Arbeidet skal varsles styret i god tid før igangsetting.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør og fellesareal, herunder oppsetting av markiser, belysning og elektriske gjennomføringer mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Med fellesareal menes alt areal utenfor leilighetens yttervegger/vegger mot trapperom, inkludert balkonger og terrasser.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved renovering av bad kreves det dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til våtromsnormen. Dokumentasjon skal følge leiligheten ved salg.

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og fellesarealer som parkering, interne veier, lekeplasser og alle grøntanlegg i god stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, balkonger og terrasser. Ved ytre vedlikehold og oppgraderinger skal det legges vekt på å gi bygninger og eiendommen for øvrig et enhetlig og stilrent uttrykk.

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

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

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

(5) Garasjen er ment for kjøretøy og kjøretøyrelaterte gjenstander. Vaktmester har fullmakt til å fjerne brennbare gjenstander som oppbevares i fellesarealer og garasje etter at anmodning om fjerning er gitt til eier. Dersom gjenstanden(e) ikke er fjernet av eier etter varslet tid, blir de fjernet av vaktmester og oppbevart i 4 uker på angitt sted før de kastes for eiers regning. Borettslaget står ikke ansvarlig for eventuell skade på gjenstanden ved fjerning og oppbevaring.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret

kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Valgkomiteen skal forespørre alle styre- og varamedlemmer som er på valg om de ønsker å stille til gjenvalg.
Kun ett medlem fra samme husholdning kan oppta en styrepost

(3) Det bør ikke være mer enn 2 medlemmer fra hver oppgang i styret.

(4) Valgkomiteen er uavhengig og kan ikke innstille valgkomiteens egne medlemmer til styreverv.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene Styrets ansvar og arbeidsrutiner er nedfelt i 'RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID I SMESTADDAMMEN BORETTSLAG'.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomite
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Smedstadsammen borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 31.05.2018
Endret av styret på styremøte 29.03.2022

1. INNLEDNING
Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
Beboerne må også selv bidra til best mulig standard av bygninger, plener og øvrige utvendig anlegg. Kostnader ved drift dekkes gjennom felleskostnadene. Derfor bør det være av beboernes interesse å overholde disse enkle regler i husorden.
Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven, borettslagets vedtekter og ordensreglene. Ved tolkningstvil legges reglenes intensjoner til grunn.
Andelseier er ansvarlig for at regelverket overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Brudd på vedtektene/ordensreglene utgjør mislighold og kan utløse sanksjoner fra borettslagets side.
Styret kan ut fra sitt mandat fastsette egne retningslinjer innenfor konkrete områder.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER
2.1 Generelle regler

- Det skal være ro i leiligheten og i boområdet fra kl. 2200 til kl. 0600 på hverdager og fra klokken 2300 – 0800 i helger og på helligdager.
- Banking, boring og andre aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer, skal varsles på forhånd og er kun tillatt innenfor følgende tidsrom:
  Mandag - fredag mellom kl. 08 og 20
  Lørdager og dager før hellig-/høytidsdager mellom kl. 09 – 17
  På søndager og hellig-/høytidsdager skal støyende arbeider og aktiviteter unngås.
- Dører til inngang, loft, «kjølerom» og andre fellesrom skal holdes låst. Begge dører mellom garasje og trapperom skal alltid være lukket, dør til garasje holdes låst. Man må forsikre seg om at porter inn til garasjen lukkes etter passering.
- Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting og risting av sengetøy, tepper og lignende.

2.2 Boder og fellesarealer
2.2.1 Boder

- Ildsfarlige, flyktige, illeluktende væsker eller gass i kanner eller maskiner skal ikke oppbevares i boden. Mat eller andre bedervelige ting, som kan tiltrekke seg skadedyr, skal heller ikke oppbevares i boder.

2.2.3 Fellesarealer inne

- Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom eller ganger. Slike ting skal plasseres i avsatte fellesrom. Det er tillatt å ha barnevogn stående i trappegangen om dagen hvis den er i jevnlig bruk.
- Alle gjenstander som oppbevares i fellesbodene skal merkes med navn og leilighetsnummer.
- Ved dugnader i borettslaget vil umerkede gjenstander som er oppbevart utenfor egen bod kunne bli fjernet.

- Gjenstander som anses å være avfall (eksempel materialer etter ombygging) skal ikke etterlates i fellesbodene.
- Parkeringsplassene i parkeringsgarasjen skal benyttes til kjøretøy og kjøretøyrelaterte gjenstander (jf. vedtektene § 5-2 punkt 5). Brannfarlig eller brennbart materiale skal ikke oppbevares i parkeringsgarasjen. Det samme gjelder gjenstander som bidra til at skadedyr lager bol.
  Dersom anmodning om fjerning av slike gjenstander ikke blir etterfulgt, har vaktmester fullmakt til å fjerne disse for andelseiers regning.

2.2.4 Fellesarealer ute

- Vask av bil i garasjene og på indre boområde er ikke tillatt.
- Sykler skal oppbevares i fellesboder reservert til dette. Sykler som ikke er regelmessig i bruk kan bli fjernet av vaktmester.
- Vedlikehold av grøntanlegg med utemøbler, grillplass, plener og beplantninger er felles eiendom og bekostes av borettslaget. Enhver må bidra til å opprettholde anlegget ved forsiktig bruk, og ellers følge gartners, vaktmesters og styrets anvisninger. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep på trær og planter uten avtale med styret.
- Beplantning foran terrassene er en del av felles uteareal/grøntanlegg. Hekker og busker blir klippet/beskåret regelmessig av vaktmester eller gartner i samsvar med faglige råd.

2.3 Terrasser og balkonger

- Terrasser og balkonger er en del av bygningens eksteriør/fellesareal, som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Borettslaget har ansvaret for vedlikehold og reparasjoner, men beboerne plikter å holde terrasser og balkonger rene og ryddige. Det er beboers ansvar at sluk renses jevnlig, slik at det ikke blir tett. Evt. oppforing, tremmegulv e.l. må ivareta enkel tilkomst til sluk. På balkonger oppfordres det til å benytte beskyttende underlag for å skåne gulvet.
- Bygningsmessige endringer som rekkverk, glassvegger, stakitt, m.m. samt permanente markiser og lignende kan ikke føres opp uten styrets godkjenning.
- Montering av lys (utelamper) på terrassene skal godkjennes av styret og lysstyrken må ikke være større enn belysningen over inngangsdørene.
- Balkongkasser skal av hensyn til sikkerheten for øvrige beboere henges på innsiden av balkongrekkverket.
- Adkomst til terrassene skal ikke skje over rekkverket grunnet alminnelig vedlikehold av treverk og beplantningen utenfor.
- Av brannhensyn er det er ikke tillat med åpen flamme på terrasser og balkonger. Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.
- For øvrig skal også terrasser og balkonger bidra til å gi bygninger og eiendommen for øvrig et enhetlig og stilrent uttrykk.

2.4. Dyrehold

- Det er tillatt med dyr (innekatt og hund) under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.
- Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Dersom svar til beboeren ikke er kommet innen 30 dager er søknaden innvilget. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge dyreeier å avslutte dyreholdet.

2.5. Avfall

- Alle som bor i Oslo har plikt til å kildesortere og sikre at avfallet blir tatt hånd om på en miljøforsvarlig måte. Avfallet fra beboere i borettslaget kastes i nedgravde søppelcontainere. Disse er kun beregnet på husholdningsavfall i grundig gjenknyttede poser og papiravfall.
- Annet avfall, gjenstander eller større mengder avfall skal leveres til gjenbruksstasjon. Nærmeste: Smestad gjenbruksstasjon, Ullernchausseen 26.
- Glass og andre farlige gjenstander kastes i egne kommunale beholdere for dette formål.
- Det er ikke tillatt å etterlate søppelposer eller gjenstander i fellesarealet/utenfor egen dør eller ved siden av avfallscontainerne.

2.6. Vann, avløp og ventilasjon

- Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rør/slanger ikke fryser.
- Det må ikke kastes ting i klosettet som ikke naturlig hører hjemme der.
- Beboer er ansvarlig for jevnlig rens og vedlikehold av sluk og vannlåser.
- Ved uforsvarlig bruk av vann, (vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, isbitmaskiner og lignende), bærer andelseieren ansvaret i henhold til borettslagets vedtekter.
- Det er ikke tillatt å montere vifte eller lignende til eksisterende ventilasjonsanlegget. Dette bidrar til at ubehagelig lukt spres til naboer. Over komfyr på kjøkkenet kan man bruke kullfiltervifter eller tilsvarende frittstående resirkulerende løsning.

3. BRANN/RØMNING

- Ved brann skal man generelt:
  1. REDDE: Sørg for å varsle alle som bor/oppholder seg i oppgangen. Hjelp hverandre ut til avtalt møteplass. Sjekk at alle har kommet seg ut.
  2. VARSLE: Varsle brannvesenet på nødnummer 110. Oppgi nøyaktig adresse. Dette bør man også lære barna. Legg ikke på før du har fått beskjed om at du kan gjøre det.
  3. SLOKKE: Dersom brannen ikke har blitt for stor, forsøk å slokke. Utsett ikke deg selv eller andre for stor fare. Husk at røyken er svært giftig.
  Ta imot og orienter brannvesenet om situasjonen når de kommer. Gi straks beskjed dersom du tror noen beboere ikke har klart å komme seg ut. Gå ikke selv inn i oppgangen/huset for å redde eventuelle kjæledyr og personlige eiendeler. Overlat dette til brannvesenet.
- Hvis det er røykfullt i trappeoppgangen, skal man ikke rømme ned i trappen, men lukke døren og bli i leiligheten/på balkongen til brannvesenet kommer.
  Vi har relativt brannsikre leiligheter, og brannvesenet vil være på plass før en brann spres inn i en ny leilighet. Man skal derfor ikke utsette seg for fare, ved å rømme gjennom røyk.
- Ingen må sette fra seg eller oppbevare gjenstander i felles trapperom eller ganger. (Det er tillatt å ha barnevogn stående i trappegangen om dagen, hvis den er i jevnlig bruk.)
- Kun grilling med elektrisk og lukket gassgrill er tillatt på terrassene/balkongene. Gassbeholdere skal oppbevares ute, og må ikke under noen omstendighet oppbevares i kjeller eller på loftsbod.

4. PARKERING

- Parkering av giler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene i parkeringskjelleren. Parkering på gjesteparkeringsplasser følger egne oppslåtte regler, og håndheves av et parkeringsselskap. Borettshaverne er også ansvarlig for respektive gjesters parkering.
- Biler som er parkert ulovlig av beboerne eller deres gjester, vil etter advarsel og uten at det reageres, kunne bli borttauet for eiers regning og risiko.
- På indre boområde bør kjøring begrenses. I disse områdene er det parkering forbudt, blant annet av hensyn til tilgangen til nødetater (brann, ambulanse og lignende). Kun stopp for av- og pålessing er lov. Parkeringsforbudet på indre boområde blir også håndhevet av et parkeringsselskap.

5. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

- Vaktmesteren har pålegg fra styret om å påse at husordensreglene blir fulgt.
- Klager eller henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene skal skje skriftlig i form av brev eller e-post.

Vedlegg til Husordensreglene:

SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
RETNINGSLINJER FOR REHABILITERING/OPPUSSING
Fastsatt med hjemmel i vedtekter og husordensregler.

INNLEDNING
Et borettslag eies av andelseierne. Det er først og fremst retten til å bo og disponere over en bestemt bolig som er kjernen ved det å eie en andel i et borettslag. Man eier altså ikke en leilighet på samme måte som f.eks. i et boligsameie. Det innebærer noen begrensinger i andelseiernes bruk av boligen, bl.a. når det gjelder oppussing/rehabilitering. Man bør også merke seg at balkonger og terrasser ikke er en del av andelen, men andelseier har en eksklusiv bruksrett til disse og dermed bl.a. en plikt til å holde balkonger og terrasser godt vedlike (f.eks. holde slukene åpne).

Disse retningslinjer er ment til hjelp for de andelseiere som planlegger å gjennomføre rehabilitering/oppussing av leilighet.
Retningslinjene gir anbefalinger for og krav til hvordan arbeidet skal utføres for å sikre borettslagets felles verdier. De skal også sikre at den ansvarlige beboer har gode rammer for å forhindre konflikt og unødvendig merarbeid i prosjektperioden.
Den enkelte andelseier har en plikt til å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter, husordensregler og retningslinjer, og kan ikke fraskrive seg ansvar begrunnet i manglende kjennskap til dette.

ADMINISTRATIVE VILKÅR

Varsling til styret, drifts-/vedlikeholdsansvarlig og naboer
Styret og vaktmester (1 Hjelpende Hånd) skal varsles i god tid før oppstart av rehabilitering. Bruk kontaktinformasjon på oppslagstavlene eller borettslagets hjemmeside.
Varslet skal inneholde følgende:
- Leilighetsnummer, oppgang og etasje
- Kort beskrivelse av hva arbeidet går ut på
- Tidspunkt for antatt oppstart og ferdigstillelse
- Kontaktinformasjon på eier (telefon, epost)
- Kontaktinformasjon til utførende entreprenør/prosjektleder/håndverker (foretakets navn, org nummer, ansvarlig person, telefon og e-post)

Tilsvarende varsling skal vises på oppslagstavle i egen og tilstøtende oppganger (på begge sider), som informasjon til naboer.

Arbeidstid og støy
Det vises til generelle bestemmelser i husordensreglementet.
Rehabiliteringsarbeid kan medføre betydelig og til dels ekstrem støy til meget stor ulempe for naboer, spesielt gjelder det omfattende arbeid i og med betong. Slikt spesielt støyende arbeid skal ikke utføres utenom normal arbeidstid på hverdager kl. 08 – 16 og uansett ikke i helger, på høytidsdager, i påskeuke eller mellom jul og nyttår.
Vis hensyn og legg inn pauser ved intenst støyende arbeid (f.eks. én times boring og én times pause osv.)
Det oppfordres til gjensidig hensyntagen og samarbeid mellom beboerne, for eksempel når det av ulike grunner er behov for «stille perioder».

Avfall
Byggavfall som tas ut av leilighet, skal fjernes umiddelbart og ikke lagres unødig på balkonger/terrasser, i/utenfor fellesoppgang eller andre deler av fellesareal.
Avfall som plasseres utenfor inngangsparti/i fellesområder må sikres på forsvarlig måte.
Avfallssekker (f.eks. av typen iSekk) som plasseres ved inngangspartier, kan oppbevares der i maksimum 48 timer og må ikke hindre alminnelig ferdsel.
Container kan leies og plasseres etter forhåndstillatelse og instruks fra styret. Slik leie er å anse som privat leie, og skjer på eget ansvar og egen risiko (f.eks. er det leietaker selv som må sikre seg at uvedkommende eller andre beboere ikke benytter seg av containeren).

Arbeid på/i fellesareal
Ethvert arbeid eller inngripen i fellesareal utvendig og innvendig er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret på forhånd. Med fellesareal menes alt areal utenfor leilighetens yttervegger/vegger mot trapperom, inkludert balkonger og terrasser.

Orden/renhold
Støv og skitt som oppstår i innvending og utvendig fellesareal som en følge av arbeidet, skal fjernes fortløpende og det skal sørges for nødvendig renhold. Omfattende oppussingsarbeid kan føre til stor slitasje på trapper og repos, derfor anmodes det at disse tildekkes forsvarlig.

Bil/transport på indre vei
Det tillates av-/pålessing av byggmateriell og avfall ved bruk av indre vei (kjøreveg foran inngangsdørene). Parkering der ut over dette tillates ikke og skal skje på én av parkeringsplassene beregnet for det. Andelseier står ansvarlig for nødvending parkeringstillatelse.

Skader
Andelseier står ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på innvending og utvendig fellesareal som en følge av arbeidet eller transport til og fra (trapperom, inngangspartier, grøntanlegg og andre fellesarealer).

TEKNISKE VILKÅR

Generelt
Brudd på bærende konstruksjoner er ikke tillatt.
Arbeid som medfører brudd på branncelle er ansvarsbelagt og skal omsøkes til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, i tillegg til å være forhåndsgodkjent av styret.
Den enkelte leilighet er en egen branncelle; dvs. avgrenset av leilighetens gulv, tak, yttervegger og vegger mot naboer/fellesarealer.

Utførende foretak - godkjenninger
Arbeid med vann, avløp og elektrisitet skal utføres av foretak/håndverkere med nødvendig godkjenning.

Oppussing av bad/våtrom
Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal legges til grunn ved rehabilitering av bad/våtrom. Det er viktig å være klar over at andelseiere som ikke etterlever disse normkrav senere vil kunne bli holdt økonomisk ansvarlig for eventuelle lekkasjeskader til andre leiligheter eller fellesareal.
Ved brudd på branncelle, f.eks. ved sluk, er andelseieren ansvarlig for at skaden blir utbedret og arbeidet omsøkt til Plan- og bygningsetaten for godkjenning og ferdigattest.
Ved bytte av sluk må spesielt underliggende nabo varsles, og man er ansvarlig for å sikre mot nedfall av betongbiter o.l..

Elektriske installasjoner
Alle elektriske installasjoner skal tilfredsstille krav til godkjenning i lov og forskrifter.
Nytt bad skal ha egen jordfeilbryter og skjulte ledninger skal legges i trekkerør.
Det er ikke tillatt å øke elektrisk kapasitet ut over det hovedsikring er godkjent for. Nye kabler til andelens sikringsskap som legges utenom gamle trekkrør, bryter branncelle og er dermed ansvarsbelagt med plikt til å søke Plan- og bygningsetaten om godkjenning, tilsvarende til styret.

Ventilasjon
Det er ikke tillatt å montere egne lokale avtrekksvifter til eksisterende ventilasjonsanlegg, da dette fører til ubalanse i sentralt anlegg. Slike anretninger kan bidra til at ubehagelig lukt spres til naboer. Over komfyr på kjøkkenet kan man benytte kullfiltervifter eller tilsvarende frittstående resirkulerende løsning.
For å redusere faren for fuktskader i leilighetene, er det viktig at man holder ventiler/luftespalter åpne og ikke stenger igjen avtrekksdysene på bad/wc, boder og kjøkken. Dør til bad/wc bør ha luftspalte.

SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

ERKLÆRING – DYREHOLD

Jf. Husordensreglenes punkt 2.4

Undertegnede andelseier får adgang til å holde husdyr, bl.a. hund og innekatt (dvs. at katten ikke kan oppholde seg utenfor leiligheten). Dyrehold godtas under følgende forutsetninger:

1. Andelseieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade eller ulempe som dyret måtte påføre borettslaget eller andre andelseiere/beboere, f.eks. ved støy, skraping på dører/karmer, skader på blomster og grøntanlegg, lukt m.v. Andelseieren forplikter seg til omgående å fjerne dyreekskrementer fra fellesarealer og borettslagets uteområder.

2. Hunder skal alltid føres i bånd i heis, oppganger og på alle borettslagets områder. Man bør være spesielt oppmerksom på at noen kan være redd for hunder.

3. Dersom det kommer berettiget klage fra beboere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede borettshaver seg innforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten/borettslaget.

4. Denne erklæringen betraktes som en del av eieforholdet og boretten vedrørende leiligheten. Brudd på erklæringen vil betraktes som vesentlig mislighold av vilkårene for boretten. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i dyreholdbestemmelsene som borettslaget til enhver tid finner det nødvendig å måtte foreta.

Oslo, den .....

Navn: ……. Leilighet nr.: ……..

Signatur:…….

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 541
Smestaddammen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Smestaddammen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 18:00 og lukker 24. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/541

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 18:00 , I "Allrommet" i Smestaddammen Borettslag.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

HYBRID GENERALFORSAMLING OG ANALOGE STEMMESEDLER
Til andelseiere i Smestaddammen Borettslag,

I år avholdes generalforsamlingen vår som et hybrid møte. Beslutningen er forbeholdt med et ønske om å appellere til en større andel av demokratiet i borettslaget, til å delta i generalforsamlingen - enten fysisk eller digitalt. Denne hybride løsningen, innebærer at vi vil gjennomføre generalforsamlingen digitalt, i kombinasjon med et fysisk beboermøte.

I det fysiske beboermøtet som skal avholdes 21. mai kl. 18:00 i Allrommet i borettslaget, vil vi gå igjennom sakene på agendaen i innkallingen. Vi skal kun igjennom diskusjoner til sakene, og ikke fatte vedtak underveis.

Eventuelle benkeforslag som kommer frem på beboermøtet, vil ivaretas i det digitale årsmøtet i etterkant av beboermøtet, slik at alle andelseiere som deltar digitalt, mottar SMS om endringer som er gjort i saksliste.

For andelseiere som har behov for å stemme analogt, kan disse stemmesedlene som ligger vedlagt på de siste sidene i heftet, leveres til møteleder, ved beboermøtets møteslutt.

Vi oppfordrer beboere til å delta på det fysiske på møtet, og stemme digitalt i etterkant. Det er KUN anledning for å stemme enten digitalt eller fysisk.

Protokollen vil dernest tilgjengeliggjøres på Vibbo for alle andelseierne, med vedtakene som ble fatet. Vel møt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret: Salg av garasjeplass 50019
8. Forslag fra Anders Møller: Kostnadsreduserende tiltak
9. Forslag fra Anders Møller: Brannvarsling
10. Forslag fra Ida Andrea Johansen: Fysisk nøkkel til inngangsdør oppganger
11. Forslag fra Anders Møller: Vedtektsendring i Pkt. 8.1 Styret
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' Generalforsamling
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Smestaddammen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker å innstille rådgiver i OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Som protokollvitner ble Charlotte Heyerdahl og Geir Henriksen valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0541 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000

Sak 7

Forslag fra styret: Salg av garasjeplass 50019

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Denne saken ble første gang tatt opp også i 2022, men ble da nedstemt av generalforsamlingen.

Plass 50019 har således stått tom og uvirksom i to nye år, og det gjør den fortsatt.
Styret ønsker nå å fremme saken på nytt, denne gang tydelig begrunnet med at salgsprovenyet trengs som et bidrag til borettslagets likviditetsreserve/buffer.
Den fikk et brutalt innhogg i slutten av 2022, da et VVS-prosjekt i garasjen ble mer omfattende enn først antatt. Påfølgende kostnadsgalopp, renteoppgang og annet akutt vedlikehold har gjort det umulig å få likviditetesbufferen opp på et forsvarlig nivå.

Styret søker derfor nå fortrinnsvis et internt salg av 50019. Plass nr. 2 til høyre fra innkjøring nord er ikke tilknyttet noen boenhet, og er dermed omsettbar. Hvis det oppnås flertall for salget vil plassen kunne tilbys borettslagets andelseiere etter bestemmelser og prinsipper som ved salg av leiligheter. Prisantydning: 250 000.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 8

Forslag fra Anders Møller: Kostnadsreduserende tiltak

Forslag fremmet av:
Anders Møller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2021 og 2022 hadde borettslaget et driftsresultat på hhv. -401 180,- og -289 677. Det er en høy styringsrente og høye kostnader på varer og tjenester i Norge. I denne forbindelse så anmodes styret om å redegjøre for hva som gjøres for å redusere driftskostnader i borettslaget og for å få regnskapet i balanse generelt. Deretter så anmodes styret om å undersøke og redegjøre for følgende tiltak, i prioritert rekkefølge:

1) Reforhandling av lån. Borettslaget har betydelig med lån, med tilhørende gjeldsrenter. Styret anmodes om å undersøke og iverksette reforhandling av lån tilhørende borettslaget for å redusere kostnader.

2) Reforhandle kontrakter og avtaler. Borettslaget bruker betydelige summer til drift- og vedlikehold, eksempelvis gjennom vaktmestertjenester fra " hjelpende hånd". Styret anmodes om å se på inngåtte avtaler, og enten reforhandle, eller innhente tilbud fra andre leverandører i den hensikt å redusere årlig utgifter på området.

3) Vurdere behov for gjøremål. Det er mange oppgaver som hjelpende hånd, eller andre, gjennomfører årlig, som blant annet kosting av gangvei, kutting av trær og vask av garasjeanlegg m.m. Styret anmodes om å

gjennomføre en vurdering av om oppgaver kan gjøres hver andre år i stedet for årlig, og om enkelte oppgaver kan løses gjennom en årlig dugnad av borettslagets beboere.

4) Andre mulige sparetiltak. Styret anmodes om å identifisere andre områder for innsparing, og presentere disse i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Kommentarer til forslaget.

Negativt driftsresultat skyldes både uforutsette utgifter og opplåning til større vedlikeholdsprosjekter. Borettslagets "ordinære" drift går i pluss, men vi har de siste to årene sett utfordringer med en skjør likviditetsbuffer. Forslaget fra andelseier Møller kommenteres her punktvis:

1) Styret vil innhente tilbud fra konkurrenter og utfordre OBOS-banken på våre vilkår. Vi kan også undersøke om en forsikringsmegler kan fremforhandle en lavere premie.

2) Kontraktsgjennomgang med hovedleverandør og vaktmester1HH er utført. Flere store vedlikeholdsprosjekter og driftoppgaver er allerede overlatt til mindre aktører. Det gir oss merkbare kostnadsbesparelser, men også potensiell høyere garantirisiko.

3) Denne og tidligere gjennomganger av vaktmesters driftsoppgaver tilsier at ikke mye kan eller bør kuttes. Dugnader med økonomisk effekt som monner betyr at større arbeidslag må avsette mye tid, fortrinnsvis på våren og høsten. Styrets HMS-ansvar begrenser likevel flere krevende dugnadsoppgaver.

4) Kostnadsveksten kan ikke alene dekkes av sparetiltak, inntektene våre må også holde følge med **nye** utgifter. Lånefinansiert vedlikehold kan settes på vent, men det er ikke bærekraftig over tid; vi kan ikke spare oss til fant. Styrets kompetanse på prosjektarbeid har allerede spart borettslaget for titusener av kroner, ved å avstå fra ekstern konsulentbistand til byggtekniske prosjekter som f.eks. vindusutskifting.

Konklusjon: Kostnadsfokus ligger til grunn for all økonomisk forvaltning, også i vårt borettslag. Styret støtter forslaget om gå en ekstra runde med våre leverandører, men må også erkjenne at et lite borettslag ofte blir den svake part i møtet med større og profesjonelle aktører.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 9

Forslag fra Anders Møller: Brannvarsling

Forslag fremmet av:
Anders Møller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Jeg har vært i dialog med styreleder om brannvarsling. Styreleder har oppgitt at brannvarsling i borettslaget følger de kravene som gjaldt da borettslaget ble bygget på slutten av 1980-tallet. Dette betyr at det kun er

brannvarslere i trapperom og i annenhver etasje. Det er ikke brannvarsling på bl.a. loft. Det er et krav at det ikke skal oppbevares brannfarlig materiale i borettslagets fellesarealer som garasje og loft.

Vurdering:
I garasjen er det installert ladebokser for elbiler, og det er lys på loft.
Selv om dette er montert iht. forskrift, så er det en restrisiko for at brann kan oppstå. Dette betyr at beboerne ikke vil bli varslet om brann før trapperommet er
i ferd med å fylles, eller er fylt med røyk. Dette vil i svært stor grad hindre en tidlig evakuering ved brann, og utgjør etter min vurdering en betydelig risiko for beboerne, i alle etasjer.

Forslag:
Styret skal utrede muligheten for å raskt bedre brannsikkerheten gjennom å bedre tidlig varsling av brann for borettslagets beboere. For å holde kostnader nede, men raskt kunne øke sikkerheten, så skal styret vurdere muligheten for å installere seriekoplede brannvarslere i alle oppganger og etasjer fra kjeller ned til nederste trapperom ved inngang til garasje. Det skal også vurderes om dette er tilstrekkelig for å varsle beboere, eller om det må installeres brannvarslere i hver boenehet,
som er koplet til samme varslingssløyfe.

Deretter, så skal styret vurdere og innhente pris på å installere et sentralt brannvarslingsanlegg i borettslaget. Så fremt første del av forslaget kommer på plass raskt, så kan andre del bli gjort til- presenteres til neste års generalforsamling.

Styrets innstilling

Brannsikkerhet står sentralt i borettslagets HMS-arbeid. (Helse, Miljø og Sikkerhet). Styret setter pris på initiativet, og utreder gjerne ulike alternativer for oppgradering av brannvarslingssystemet. Det er bestilt Brannteknisk Tilstandsanalyse fra Norsk Brannvern, som gjennomføres før eller rett etter sommerferien. Styret vil redegjøre for mulige løsninger og kostnadsramme i et beboermøte til høsten.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 10

Forslag fra Ida Andrea Johansen: Fysisk nøkkel til inngangsdør oppganger

Forslag fremmet av:
Ida Andrea Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved strømbrudd etc. fungerer ikke nøkkelbrikke til felles inngangsdør/garasje.
Dette medfører at det ikke er mulig å komme seg inn i bygget.

Foreslår at alle enheter mottar en fysisk nøkkel til inngangsdør og/eller fysiske nøkler et sted som er tilgjengelig ved slike tilfeller. Eventuelt andre løsninger som styret måtte synes er bedre gitt at det løser problemet.

Styrets innstilling

Uvarslede strømbrudd er ekstremt sjeldent, ingen i styret kan huske sist dette inntraff før hendelsen i vinter. Hvis alle boenheter skal ha oppgangsnøkler blir det erfaringsmessig krav om 2 stk. til hver. Og uforholdsmessig høy kostnad, ca. 80 000.
Alternativt kan et fåtall nøkler oppbevares på faste og sikre steder. En tredje løsning er at garasjedørene tilpasses universalnøkkelen, slik at beboerne kommer seg inn gjennom oppgangsdørene fra garasjen. Sjansen for uvarslede og langvarige strømbrudd synes minimal, men styret utelukker likevel ikke en pragmatisk løsning for nøkkeltilgang. Ved flertall for saken må styret få stå fritt til å velge hvordan dette skal gjøres.

Styret anbefaler å **stemme imot** saken.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 11

Forslag fra Anders Møller: Vedtektsendring i Pkt. 8.1 Styret

Forslag fremmet av:
Anders Møller

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:
Det er i dag et medlem av styret i smedstaddammen borettslag som ikke bor i borettslaget. Et styre i et borettslag er valgt for å ivareta beboernes felles interesser på best mulig måte. Gjennom at styrets medlemmer velges blant beboerne, så får avgjørelsen som styret gjør, og ikke gjør, direkte konsekvenser for styremedlemmene selv. Dette sørger for, etter min vurdering, for at beslutningen som styrets medlemmer er med på å fatte, blir best mulig for beboerne. Et styremedlem som ikke bor i borettslaget har ingen direkte tilknytning til borettslaget, og vil kunne ta beslutninger som ikke får konsekvenser for en selv. Som eksempel må man være bosatt i den kommunen man stiller til valg som i til et kommunestyre. Dette for å sørge for best mulig forankring i lokaldemokratiet.

Forslag til endring i borettslagets vedtekter Pkt 8-1:
"Styrets medlemmer kan kun velges blant andelseiere som bor i borettslaget på valgtidspunktet. Hvis et styremedlem flytter fra borettslaget, så skal et varamedlem tiltre frem til neste generalforsamling, hvor nytt styremedlem velges."

Styrets innstilling

Forslaget er et **tillegg** til Vedtekter Pkt. 8-1 Styret, som vil føre til en unødvendig og uheldig begrensning på adgang til styreverv. Forslaget fremstår som unyansert og lite gjennomtenkt, og er dessuten i utakt med rådende realiteter. Borettslagsloven §8-1 og §8-2 angir ingen bokriterier for å kunne velges og virke i styret. Dette består som regel av andelseiere, men medboere og leieboere kan også velges. Dersom borettslaget må finne styremedlemmer utenfra er også dette fullt mulig, og heller ikke uvanlig. Men forslaget blokkerer for bl.a. ekstern styreleder. Et absolutt bokrav utestenger også de som leier ut midlertidig, heller ikke dette styrker demokratiet. Kompetanse, motivasjon og tid til å bidra er langt viktigere for styrearbeid enn bostedsadressen.

Loven åpner også for at styremedlemmer kan **trekke** seg før valgperioden er omme, men legger ingen føringer på at flytting, utleie eller salg skal framkalle avsettelse og utskifting. Styremedlemmer bør få fullføre de verv som

andelseierne har gitt dem. Det fremmer kontinuitet, og forenkler overføring av styreoppgaver. Et varamedlem stiller til valg for å bidra i spesielle situasjoner, men skal ikke brått bli belastet med fullt styrearbeid over en lengre periode.

Konklusjon: Styret anser foreslått vedtektsendring som unødvendig, og i utakt med dagens virkelighet. Innskrenkning i adgang til styreverv tilfører da heller ingen verdi til vårt borettslag. Det foreslåtte vedtektstillegget bør derfor avvises av andelseierne.

Styret anbefaler å **stemme imot** saken.

Forslag til vedtak

Styrets medlemmer kan kun velges blant andelseiere som bor i borettslaget på valgtidspunktet. Hvis et styremedlem flytter fra borettslaget, så skal et varamedlem tiltre frem til neste generalforsamling, hvor nytt styremedlem velges.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Petter Kongsgaard

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene Skillebekk

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Weel
- Per-Kristian Andersen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' Generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Petter Kongsgaard

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Helene Skillebekk

Sak 14

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Geir Werner Henriksen
- Toril Lindstad

Vedlegg

1. 0541 Valgbrev.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Kongsgaard	Hoffsveien 62 A
Nestleder	Helene Skillebekk	Hoffsveien 62 A
Styremedlem	Anders Høfft Bjørnstad	Ullernkammen 25
Styremedlem	Trygg Øyvind Bremnes Stokke	Hoffsveien 60 B
Varamedlem	Per Kristian Evjen Andersen	Hoffsveien 62 B
Varamedlem	Frode Weel	Hoffsveien 60 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørn Kongsgaard	Hoffsveien 62 A
Varadelegert	
Helene Skillebekk	Hoffsveien 62 A

Valgkomiteen

Geir Werner Henriksen	Hoffsveien 64 A
Toril Lindstad	Hoffsveien 62 A

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.

Generelle opplysninger om Smestaddammen Borettslag
Borettslaget består av 85 andelsleiligheter.
Smestaddammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950105518, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
32 843 847

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten ble kjøpt i 1985.

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

Smestaddammen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023-2024

I 2023 ble det avholdt 17 styre/arbeidsmøter. Arbeidet er i økende grad registrering av slitasjeskader på bygningsmassen, som nå er blitt 35 år. Dette fordrer viktige tiltak med budsjett- og kostnadsstyring.
Styret vil redegjøre for borettslagets økonomi på hybridmøte i Allrommet 21. mai.

Utførte arbeider og prosjekter 2023-2024:

1. Nye glassfronter i trappeløp i oppgangene 60B og 60C:
   3-lags glass, bedre åpne- og lukkemulighet for lufting og vask.
2. 86 stk. nye vinduer, for det meste små soveromsvinduer mot Hoffsveien.
3. Reparert lekkasjeskader på yttertak samt følgeskade i leilighet/60D.
4. Brannverntiltak garasje: Ny nødlysarmatur og nye automatsikringer.
5. Reparasjoner garasjeport nord, «Hit & Run»-kollisjon før jul kostet 53 000.
6. Radonmåling i alle leiligheter på grunnplan/1. etasje
7. Etablert hagelandskap v/parkering syd. Rasert av anleggsarbeid, krav fremsatt.
8. Skiftet og reparert overslagsventiler for varmt/kaldtvann i 62B og 60A.
9. Kontroll og ekstra service på heis i 62B.
10. Ny og bedre belysning på alle loft.
11. Nye rutere og T-We bokser fra Telenor, fornyet kollektivavtalen Frihet M.
12. Rehabilitering markterrasse 64C, bl.a. ny membran. Utbedring av fuktskader på fasade nord og treningsrommet grunnet gjentatte lekkasjer fra terrassen.
13. Inngått serviceavtale med leverandør av vårt elektronisk postkassesystem.
14. Pågående arbeid med oppgraderte plantegninger av leiligheter.
15. Husordensregler: Tillegg i «Balkonger og Terrasser». Se også Vibbo/Tema
16. Fornyet kontrakt med vaktmesterfirma 1HH.
17. Belysning på og rundt sykkelbodene.
18. Grønnfelt utenfor 60B oppgradert og fornyet med lave busker.
19. Ryddeprosjekter i fellesarealer: fremdeles unødig tids- og ressurskrevende.
20. Kommunikasjon, varsler og oppdateringer om styrets virksomhet skjer for det aller meste gjennom Styrerommet og borettslagets beboerportal Vibbo. Styret benytter digitale løsninger for vedlikehold- og økonomiplanlegging, samt kartlegging og oppfølging av HMS. OBOS foretrekker regnskaps- og budsjettmøter på Teams. Det blir neppe aktuelt med kun fysiske Årsmøter.
21. Sosialt: sommerfest (uten dugnad) i juni, julegrantenning i desember.

Planlagte arbeider og prosjekter 2024-2025:

A. Resterende 95 x 95-vinduer, 2- og 3-delte vinduer i 4. og 5. etasje mot Hoffsveien og indre område. Monteres i juni 2024.
B. Nye glassfronter trapperom avventes mht. finansiell situasjon.
C. Brannteknisk tilstandsanalyse ved Norsk Brannvern.
D. Rens av ventilasjonsrør i boenheter.
E. Husordensregler justeres etter behov.
F. Oppstart av prosjekt «Langtidsplan for Vedlikehold og Energikartlegging»

Samarbeid
Styret takker alle beboere for et godt samarbeid. Vi takker også vår vaktmester Ahmed for god oppfølging av arbeidsinstruks og vennlige tilstedeværelse. Borettslaget har et godt og positivt miljø, og vi oppfordrer alle til videre engasjement og innsats.

25. april 2024, Styret i Smestaddammen borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

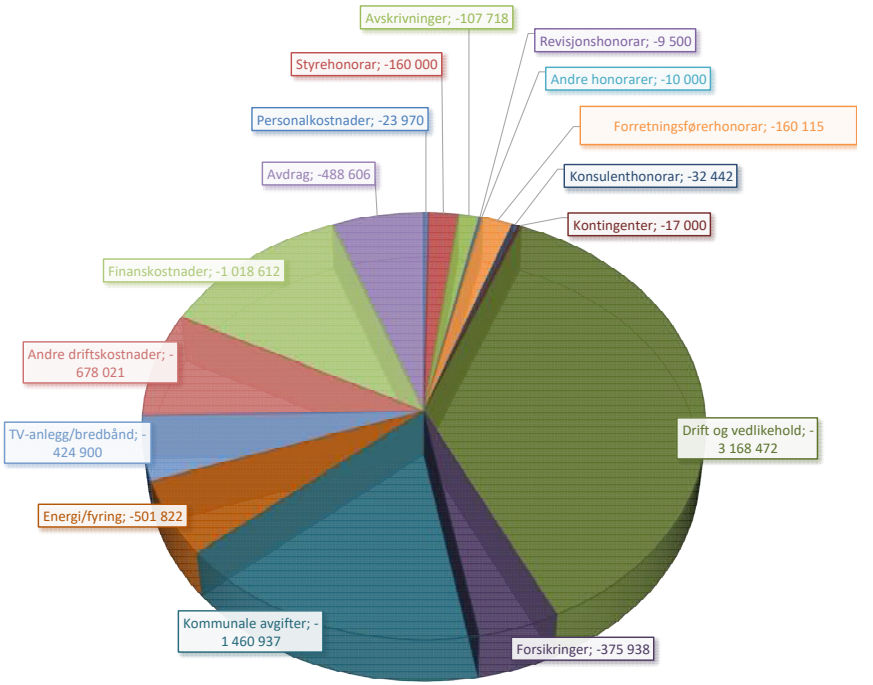
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte ladeinntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift- og vedlikehold, samt økte kommunale avgifter..

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Smestaddammen Borettslag.

Lån
Smestaddammen Borettslag har to lån i OBOS Banken med nominell pålydende rente 5,79%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret økte med 5% den 01.01.2024.

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

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Smestaddammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 105 518, KUNDENR. 541

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**684 892**	**1 396 602**	**684 892**	**467 003**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 734 316	-289 677	496 334	670 849
Tilbakeføring av avskrivning	14	107 718	198 032	0	200 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 900 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-488 606	-619 610	428 918	-473 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 685	-456	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-217 889**	**-711 711**	**925 252**	**397 849**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**467 003**	**684 891**	**1 610 144**	**864 852**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	775 191	791 139
Kortsiktig gjeld	-308 188	-106 248
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**467 003**	**684 891**

SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 105 518, KUNDENR. 541

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 158 992	5 639 636	5 862 000	6 191 024
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	1 500 000
Ladeinntekter EL-bil		161 959	94 633	94 633	150 000
Andre inntekter	3	49 386	67 057	25 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 370 337**	**5 801 326**	**5 981 633**	**7 891 024**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-21 855	-21 855	-24 675
Styrehonorar	5	-160 000	-155 000	-155 000	-170 000
Avskrivninger	14	-107 718	-198 032	0	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 000	-8 000	-9 500
Andre honorarer		-10 000	0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-160 115	-153 660	-161 500	-170 000
Konsulenthonorar	7	-32 442	-17 757	-20 000	-20 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	0	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-3 168 472	-954 713	-760 000	-1 610 000
Forsikringer		-375 938	-330 722	-375 944	-415 000
Kommunale avgifter	9	-1 460 937	-1 162 828	-1 099 000	-1 360 000
Energi/fyring		-501 822	-576 467	-560 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-424 900	-432 411	-455 000	-440 000
Andre driftskostnader	10	-678 021	-1 523 733	-900 000	-956 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 130 836**	**-5 553 178**	**-4 516 299**	**-5 867 175**
DRIFTSRESULTAT		**-760 500**	**248 148**	**1 465 334**	**2 023 849**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 796	37 450	0	37 000
Finanskostnader	12	-1 018 612	-575 275	-969 000	-1 390 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-973 816**	**-537 825**	**-969 000**	**-1 353 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 734 316**	**-289 677**	**496 334**	**670 849**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 734 316	-289 677		

SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 105 518, KUNDENR. 541

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 816 275	73 816 275
Tomt		5 173 281	5 173 281
Andre varige driftsmidler	14	620 005	727 723
Miljøbankkonto, øremerket		119 772	91 583
SUM ANLEGGSMIDLER		**79 729 333**	**79 808 862**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-5 345	0
Forskuddsbetalte kostnader		112 710	102 942
Andre kortsiktige fordringer	15	43 496	30 712
Driftskonto OBOS-banken		564 115	262 653
Driftskonto OBOS-banken II		53 286	382 864
Sparekonto OBOS-banken		2 666	2 596
Innestående i andre banker		4 264	9 374
SUM OMLØPSMIDLER		**775 191**	**791 139**
SUM EIENDELER		**80 504 525**	**80 600 002**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
Opptjent egenkapital		13 724 200	15 458 516
SUM EGENKAPITAL		**13 732 700**	**15 467 016**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 620 405	20 209 011
Borettsinnskudd	17	43 361 600	43 361 600
Annen langsiktig gjeld	18	1 365 000	1 365 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	116 631	91 127
SUM LANGSIKTIG GJELD		**66 463 636**	**65 026 738**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		160 318	101 708
Påløpte renter		108 229	4 540
Påløpte avdrag		39 641	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**308 188**	**106 248**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**80 504 525**	**80 600 002**
Pantstillelse	19	66 511 600	23 150 000
Garantiansvar		0	0

Oslo,05.03.2024
Styret i Smestaddammen Borettslag

Bjørn Kongsgaard /s/ Anders Høfft Bjørnstad /s/ Trygg Ø. B. Stokke /s/

Helene Skillebekk /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	3 971 112
Nedbetaling	926 220
Ateliertillegg	406 980
Garasjeleie	354 000
Eiendomsskatt	305 680
Diverse	204 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 167 992**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 158 992**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	5 250
Miljøfond	10 948
Skadeutlegg forsikring	6 346
Telenor, leie antenneplass	26 842
SUM ANDRE INNTEKTER	**49 386**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 160 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 442
SUM KONSULENTHONORAR	**-32 442**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Westby Lås & Innbruddssikring as, Låssystem og fasade	-517 672
Hanisch AS, arbeider med Terrasse	-442 956
D-Color Slawomir Vojciechowski, Vinduer	-990 320
Tore Ligaard	-515 873
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 466 821**
Drift/vedlikehold bygninger	-123 775
Drift/vedlikehold VVS	-35 596
Drift/vedlikehold elektro	-179 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-245 203
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 459
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 616
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 586
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 168 472**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-305 794
Vann- og avløpsavgift	-872 059
Feieavgift	-1 693
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 460 937**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-25 429
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 501
Driftsmateriell	-6 398
Vaktmestertjenester	-315 251
Vakthold	-48 671
Renhold ved firmaer	-213 690
Snørydding	-45 534
Andre fremmede tjenester	-2 405
Andre kontorkostnader	-53
Telefon/bredbånd	-124
Telefon, annet	-1 361
Bank- og kortgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-2 153
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-678 021**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 706
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 755
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 335
SUM FINANSINNTEKTER	**44 796**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-988 406
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 206
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 018 612**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1989	70 196 719
Rehabilitering	3 619 556
SUM BYGNINGER	**73 816 275**

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.32/bnr.843 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for elbil		
Tilgang 2017	444 758	
Avskrevet tidligere	-235 648	
Avskrevet i år	-43 186	
		165 924
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	270 945	
Avskrevet tidligere	-270 944	
		1
Søppelhus		
Tilgang 2018	635 781	
Avskrevet tidligere	-312 169	
Avskrevet i år	-64 532	
		259 080
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 1987	65 000	
		65 000
Innskudd garasje nr. 2		
Tilgang 1987	65 000	
		65 000
Innskudd garasje		
Tilgang 1987	65 000	
		65 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**620 005**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-107 718**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	43 496
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**43 496**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-10 132 958	
Nedbetalt tidligere	-10 076 053	
Nedbetalt i år	476 687	
		-19 732 324
OBOS banken as		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-504 918	
Nedbetalt tidligere	504 918	
Nedbetalt i år	-1 888 081	
		-1 888 081
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 620 405**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1989	-42 796 600
Økt i 2004 ved salg av tjenesteleilighet	-565 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-43 361 600**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-116 631
Innskudd garasjer	-1 365 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 481 631**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 361 600
Pantelån	21 620 405
Påløpte avdrag	39 641
TOTALT	**65 021 646**

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

Bygninger	73 816 275
Tomt	5 173 281
TOTALT	**78 989 556**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79325628. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-	LØFTET 2.0	Fulgt opp prosjekt «Løftet», og byttet ut ca. 65% av vinduene. Resterende vinduer skal byttes i årene fremover.
2018 - 2019	Hovedarbeider	Hovedarbeidene 2018-2019: - Yttertak, skifte av takstein (videre arbeider i 2019-2020) - Balkonger, utbedring av gulv (videre arbeider i 2019-2020) - Maling av vegger i garasje - Asfaltering av internveier - LØFTET - Reparasjon av internveier - LØFTET - Reparasjon av kantstein langs internveier - LØFTET - Rensing av ventilasjonsanlegg - Utvidet fellesrom for oppbevaring - Nye sykkelhus (ombygging av avfallhus) - LØFTET - Gjerde bak hekk ved avfallscontainere - Vei-bom mellom Stensjordet og Smestaddammen borettslag - Landskapsplan
2017 - 2018	LØFTET	Oppstartet planlegging/arbeid for LØFTET - Avfallsdepot, landskap og belysning - Nye utgangsdører - Avfallshus til sykkelparkering - Asfaltering av internveier og plasser - Landskapspleie, helhetlig og langsiktig vedlikeholdsplan for skjøtting av grøntarealer og landskap.
2016	Diverse rehabiliteringer og vedlikehold	Deler av yttertak, elektriske nøkkelbrikker på fellesdører, heisoppgradering, digitale tjenester (ny avtale med Canal Digital), baldakiner tak, hekker foran terrassene, grunnmur vest (64 A til C)
2016 - 2017	Ladestasjoner til el-bil	Forberedelse til ladestasjoner, ferdig 31.05.2017.
2016 - 2017	Terrasser	Maling (treverk og betong) og rekkverk.
2016 - 2017	Varmtvannsanlegg	Nytt varmtvannsanlegg, ferdig 31.05.2017.
2016 - 2017	Diverse vedlikehold	Maling av dører (leiligheter) og lys i trappeoppganger.
2015	Fasade	Rettet bygningsskader
2014	Diverse rehabiliteringer/oppgraderinger	Grunnmur 60 A-D rehabilitert, varmepumpe oppgradert, led-lys i alle oppganger, maling av baldakiner,

		rengjøring av garasje og uteområder utbedret
2013	Oppgradering av uteareal	
2012 - 2012	Porttelefon/fotgjengeradkomst	Ny porttelefon og fotgjengeradkomst ved nordlig parkeringsplass
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Vedlikehold av bygningsmassen og oppgradering av uteareale.
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Avsluttet rehabilitering av innglassede balkonger. Beising av trevirke på markterrasser.
2009 - 2009	Rehabilitering av balkonger	Påbegynt rehabilitering av innglassede balkonger
2008	Rens ventilasjonsanlegg	Renset ventilasjonsanlegg. Byttet ståldør på søppelrom og ståldør ved øvre garasjeport. Byttet vindusfelt og verandadør på to leiligheter. Malt innside av inngangsdører.
2007	Rehabilitering	Rehabilitert bakketerasser med ny membran og oppgradert disse med steinheller. Rehabilitert sidebalkonger med ny membran og nytt dekke. Rehabilitert hvite betongfasader på forside. Malt betongfasader på endesider. Nye nedløpsrør på bakketerrasser.
2006	Fasaderehabilitering m.m	Betongfasader på forsiden ble rehabilitert. To taklekkaser utbedret. Nye nedløpsrør. Ytterdører pusset og malt på yttersiden.
2005	Ståldører/lekeapperat	Ståldører til traktorgarasje og boder under 60D og 62C byttet .Lekeapparatet utbedret .Ny vippehuske.
2004	Pulverapperater/maling	Ny pulverapparat .Malt gjerder og lekeapparater.
2002 - 2002	Takrenner, fasader, luftepiper	Renset takrenner, spekket sør- og nordfasade og endret pipehattene til luftepipene.
2001	Betydelig oppgradering av grøntanlegget.	
2000	Utvendig anlegg ferdigstilt	
1999	Tak over glassveranda -4 leiligheter.	
1999	Skiftet til egne strømmålere.	
1998	Oppgradering av lekeplass etter nye forskrifter.	
1996	Alt treverk, murverk og alle vinduskarmer malt.	

1996 - 1997	Montert varmepumper for oppvarming av varmt vann.	

Geir Werner Henriksen
Hoffsveien 64 A
0377 Oslo

18.04.2024

Valgkomiteens oppgaver i Smestaddammen Borettslag

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Geir Werner Henriksen	Hoffsveien 64 A
Toril Lindstad	Hoffsveien 62 A

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Leder	Bjørn Kongsgaard	Hoffsveien 62 A
Nestleder	Helene Skillebekk	

C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem	Per Kristian Evjen Andersen	Hoffsveien 62 B

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

E) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Om OBOS sin generalforsamling

Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år *en* delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevnelse og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling
Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **01.03.2023**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller til OBOS Oslo v/Majken Bjerknes Hjalmarsen, PB 6666 St. Olavsplass 0129 Oslo.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Smestaddammen Borettslag
Org.nr. 950105518

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Majken Bjerknes Hjalmarsen
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf 22981458
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Bjørn Kongsgaard	Hoffsveien 62 A
Nestleder	Helene Skillebekk	Hoffsveien 62 A
Styremedlem	Anders Høfft Bjørnstad	Hoffsveien 64 C
Styremedlem	Trygg Øyvind Bremnes Stokke	Hoffsveien 60 B
Varamedlem	Per Kristian Evjen Andersen	Hoffsveien 62 B
Varamedlem	Frode Weel	Hoffsveien 60 A

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert
Bjørn Kongsgaard Hoffsveien 62 A

Varadelegert
Helene Skillebekk Hoffsveien 62 A

VALGKOMITEEN

Geir Werner Henriksen	Hoffsveien 64 A
Toril Lindstad	Hoffsveien 62 A

0541 Smestaddammen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Bjørn Kongsgaard — Adresse……..
E-postadresse……..

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Anders Høfft Bjørnstad — Adresse……..
E-postadresse……..

Navn: Trygg Øyvind Bremnes Stokke — Adresse……..
E-postadresse……..

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Bjørn Kongsgaard — Adresse……..
E-postadresse……..

Navn: Helene Skillebekk — Adresse……..
E-postadresse……..

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Per Kristian Evjen Andersen — Adresse……..
   E-postadresse……..
2. Navn: Frode Weel — Adresse……..
   E-postadresse……..
3. Navn:…….. — Adresse……..
   E-postadresse……..
4. Navn:…….. — Adresse……..
   E-postadresse……..

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Bjørn Kongsgaard — Adresse:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Helene Skillebekk — Adresse:

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Toril Lindstad — Adresse……..
E-postadresse……..

Navn: Geir Werner Henriksen — Adresse……..
E-postadresse……..

Navn:…….. — Adresse……..
E-postadresse……..

F. Andre utvalg

Navn:…….. Adresse……..

Navn:…….. Adresse……..

Navn:…….. Adresse……..

Dato…170424…… I valgkomiteen for Smestaddammen Borettslag

…….. ……..

…….. ……..

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.24
Selskapsnummer: 541 **Selskapsnavn:** Smestaddammen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 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.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen er Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Som protokollvitner ble Charlotte Heyerdahl og Geir Henriksen valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag fra styret: Salg av garasjeplass 50019

Forslaget vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag fra Anders Møller: Kostnadsreduserende tiltak

Forslaget vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag fra Anders Møller: Brannvarsling

Forslaget vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag fra Ida Andrea Johansen: Fysisk nøkkel til inngangsdør oppganger

Forslaget vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag fra Anders Møller: Vedtektsendring i Pkt. 8.1 Styret

Styrets medlemmer kan kun velges blant andelseiere som bor i borettslaget på valgtidspunktet. Hvis et styremedlem flytter fra borettslaget, så skal et varamedlem tiltre frem til neste generalforsamling, hvor nytt styremedlem velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Petter Kongsgaard

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Helene Skillebekk

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Frode Weel

☐ Per-Kristian Andersen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' Generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Petter Kongsgaard

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Helene Skillebekk

Sak 14 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

☐ Geir Werner Henriksen

☐ Toril Lindstad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Smestaddammen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950105518
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 21. mai kl. 18:00 til 24. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 21. mai 2024, I "Allrommet" i Smestaddammen Borettslag.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret ønsker å innstille rådgiver i OBOS som møteleder.

> **Forslag til vedtak**:
> Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak**:
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak**:
> Som fører av protokollen er Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Som protokollvitner ble Charlotte Heyerdahl og Geir Henriksen valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak**:
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak**:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

> **Forslag til vedtak**:
> Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag fra styret: Salg av garasjeplass 50019

Denne saken ble første gang tatt opp også i 2022, men ble da nedstemt av generalforsamlingen.

Plass 50019 har således stått tom og uvirksom i to nye år, og det gjør den fortsatt.
Styret ønsker nå å fremme saken på nytt, denne gang tydelig begrunnet med at salgsprovenyet trengs som et bidrag til borettslagets likviditetsreserve/buffer.
Den fikk et brutalt innhogg i slutten av 2022, da et VVS-prosjekt i garasjen ble mer omfattende enn først antatt. Påfølgende kostnadsgalopp, renteoppgang og annet akutt vedlikehold har gjort det umulig å få likviditetesbufferen opp på et forsvarlig nivå.

Styret søker derfor nå fortrinnsvis et internt salg av 50019. Plass nr. 2 til høyre fra innkjøring nord er ikke tilknyttet noen boenhet, og er dermed omsettbar. Hvis det oppnås flertall for salget vil plassen kunne tilbys borettslagets andelseiere etter bestemmelser og prinsipper som ved salg av leiligheter. Prisantydning: 250 000.

Avstemning i saken:
✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **21**
Antall stemmer mot saken: **12**
Antall blanke stemmer: **14**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak 2:
Styret søker derfor nå et salg av 50019 med intern forkjøpsrett.

Antall stemmer for vedtak 1: 8
Antall stemmer for vedtak 2: 20
Antall blanke stemmer: 14
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Forslag fra Anders Møller: Kostnadsreduserende tiltak

Fremmet av: Anders Møller

I 2021 og 2022 hadde borettslaget et driftsresultat på hhv. -401 180,- og -289 677. Det er en høy styringsrente og høye kostnader på varer og tjenester i Norge. I denne forbindelse så anmodes styret om å redegjøre for hva som gjøres for å redusere driftskostnader i borettslaget og for å få regnskapet i balanse generelt. Deretter så anmodes styret om å undersøke og redegjøre for følgende tiltak, i prioritert rekkefølge:

1) Reforhandling av lån. Borettslaget har betydelig med lån, med tilhørende gjeldsrenter. Styret anmodes om å undersøke og iverksette reforhandling av lån tilhørende borettslaget for å redusere kostnader.

2) Reforhandle kontrakter og avtaler. Borettslaget bruker betydelige summer til drift- og vedlikehold, eksempelvis gjennom vaktmestertjenester fra " hjelpende hånd". Styret anmodes om å se på inngåtte avtaler, og enten reforhandle, eller innhente tilbud fra andre leverandører i den hensikt å redusere årlig utgifter på området.

3) Vurdere behov for gjøremål. Det er mange oppgaver som hjelpende hånd, eller andre, gjennomfører årlig, som blant annet kosting av gangvei, kutting av trær og vask av garasjeanlegg m.m. Styret anmodes om å gjennomføre en vurdering av om oppgaver kan gjøres hver andre år i stedet for årlig, og om enkelte oppgaver kan løses gjennom en årlig dugnad av borettslagets beboere.

4) Andre mulige sparetiltak. Styret anmodes om å identifisere andre områder for innsparing, og presentere disse i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Kommentarer til forslaget.

Negativt driftsresultat skyldes både uforutsette utgifter og opplåning til større vedlikeholdsprosjekter. Borettslagets "ordinære" drift går i pluss, men vi har de siste to årene sett utfordringer med en skjør likviditetsbuffer. Forslaget fra andelseier Møller kommenteres her punktvis:

1) Styret vil innhente tilbud fra konkurrenter og utfordre OBOS-banken på våre vilkår. Vi kan også undersøke om en forsikringsmegler kan fremforhandle en lavere premie.

2) Kontraktsgjennomgang med hovedleverandør og vaktmester1HH er utført. Flere store vedlikeholdsprosjekter og driftoppgaver er allerede overlatt til mindre aktører. Det gir oss merkbare kostnadsbesparelser, men også potensiell høyere garantirisiko.

3) Denne og tidligere gjennomganger av vaktmesters driftsoppgaver tilsier at ikke mye kan eller bør kuttes. Dugnader med økonomisk effekt som monner betyr at større arbeidslag må avsette mye tid, fortrinnsvis på våren og høsten. Styrets HMS-ansvar begrenser likevel flere krevende dugnadsoppgaver.

4) Kostnadsveksten kan ikke alene dekkes av sparetiltak, inntektene våre må også holde følge med nye utgifter. Lånefinansiert vedlikehold kan settes på vent, men det er ikke bærekraftig over tid; vi kan ikke spare oss til fant. Styrets kompetanse på prosjektarbeid har allerede spart borettslaget for titusener av kroner, ved å avstå fra ekstern konsulentbistand til byggtekniske prosjekter som f.eks. vindusutskifting.

Konklusjon: Kostnadsfokus ligger til grunn for all økonomisk forvaltning, også i vårt borettslag. Styret støtter forslaget om gå en ekstra runde med våre leverandører, men må også erkjenne at et lite borettslag ofte blir den svake part i møtet med større og profesjonelle aktører.

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag fra Anders Møller: Brannvarsling

Fremmet av: Anders Møller

Bakgrunn:
Jeg har vært i dialog med styreleder om brannvarsling. Styreleder har oppgitt at brannvarsling i borettslaget følger de kravene som gjaldt da borettslaget ble bygget på slutten av 1980-tallet. Dette betyr at det kun er

brannvarslere i trapperom og i annenhver etasje. Det er ikke brannvarsling på bl.a. loft. Det er et krav at det ikke skal oppbevares brannfarlig materiale i borettslagets fellesarealer som garasje og loft.

Vurdering:
I garasjen er det installert ladebokser for elbiler, og det er lys på loft.
Selv om dette er montert iht. forskrift, så er det en restrisiko for at brann kan oppstå. Dette betyr at beboerne ikke vil bli varslet om brann før trapperommet er
i ferd med å fylles, eller er fylt med røyk. Dette vil i svært stor grad hindre en tidlig evakuering ved brann, og utgjør etter min vurdering en betydelig risiko for beboerne, i alle etasjer.

Forslag:
Styret skal utrede muligheten for å raskt bedre brannsikkerheten gjennom å bedre tidlig varsling av brann for borettslagets beboere. For å holde kostnader nede, men raskt kunne øke sikkerheten, så skal styret vurdere muligheten for å installere seriekoplede brannvarslere i alle oppganger og etasjer fra kjeller ned til nederste trapperom ved inngang til garasje. Det skal også vurderes om dette er tilstrekkelig for å varsle beboere, eller om det må installeres brannvarslere i hver boenehet,
som er koplet til samme varslingssløyfe.

Deretter, så skal styret vurdere og innhente pris på å installere et sentralt brannvarslingsanlegg i borettslaget. Så fremt første del av forslaget kommer på plass raskt, så kan andre del bli gjort til- presenteres til neste års generalforsamling.

Styrets innstilling
Brannsikkerhet står sentralt i borettslagets HMS-arbeid. (Helse, Miljø og Sikkerhet). Styret setter pris på initiativet, og utreder gjerne ulike alternativer for oppgradering av brannvarslingssystemet. Det er bestilt Brannteknisk Tilstandsanalyse fra Norsk Brannvern, som gjennomføres før eller rett etter sommerferien. Styret vil redegjøre for mulige løsninger og kostnadsramme i et beboermøte til høsten.

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag fra Ida Andrea Johansen: Fysisk nøkkel til inngangsdør oppganger

Fremmet av: Ida Andrea Johansen

Ved strømbrudd etc. fungerer ikke nøkkelbrikke til felles inngangsdør/garasje.
Dette medfører at det ikke er mulig å komme seg inn i bygget.

Foreslår at alle enheter mottar en fysisk nøkkel til inngangsdør og/eller fysiske nøkler et sted som er tilgjengelig ved slike tilfeller. Eventuelt andre løsninger som styret måtte synes er bedre gitt at det løser problemet.

Styrets innstilling
Uvarslede strømbrudd er ekstremt sjeldent, ingen i styret kan huske sist dette inntraff før hendelsen i vinter. Hvis alle boenheter skal ha oppgangsnøkler blir det erfaringsmessig krav om 2 stk. til hver. Og uforholdsmessig høy kostnad, ca. 80 000.
Alternativt kan et fåtall nøkler oppbevares på faste og sikre steder. En tredje løsning er at garasjedørene tilpasses universalnøkkelen, slik at beboerne kommer seg inn gjennom oppgangsdørene fra garasjen. Sjansen for uvarslede og langvarige strømbrudd synes minimal, men styret utelukker likevel ikke en pragmatisk løsning for nøkkeltilgang. Ved flertall for saken må styret få stå fritt til å velge hvordan dette skal gjøres.

Styret anbefaler å **stemme imot** saken.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag fra Anders Møller: Vedtektsendring i Pkt. 8.1 Styret

Fremmet av: Anders Møller

Bakgrunn:
Det er i dag et medlem av styret i smedstaddammen borettslag som ikke bor i borettslaget. Et styre i et borettslag er valgt for å ivareta beboernes felles interesser på best mulig måte. Gjennom at styrets medlemmer velges blant beboerne, så får avgjørelsen som styret gjør, og ikke gjør, direkte konsekvenser for styremedlemmene selv. Dette sørger for, etter min vurdering, for at beslutningen som styrets medlemmer er med på å fatte, blir best mulig for beboerne. Et styremedlem som ikke bor i borettslaget har ingen direkte tilknytning til borettslaget, og vil kunne ta beslutninger som ikke får konsekvenser for en selv. Som eksempel må man være bosatt i den kommunen man stiller til valg som i til et kommunestyre. Dette for å sørge for best mulig forankring i lokaldemokratiet.

Forslag til endring i borettslagets vedtekter Pkt 8-1:
"Styrets medlemmer kan kun velges blant andelseiere som bor i borettslaget på valgtidspunktet. Hvis et styremedlem flytter fra borettslaget, så skal et varamedlem tiltre frem til neste generalforsamling, hvor nytt styremedlem velges."

Styrets innstilling
Forslaget er et **tillegg** til Vedtekter Pkt. 8-1 Styret, som vil føre til en unødvendig og uheldig begrensning på adgang til styreverv. Forslaget fremstår som unyansert og lite gjennomtenkt, og er dessuten i utakt med rådende realiteter. Borettslagsloven §8-1 og §8-2 angir ingen bokriterier for å kunne velges og virke i styret. Dette består som regel av andelseiere, men medboere og leieboere kan også velges. Dersom borettslaget må finne styremedlemmer utenfra er også dette fullt mulig, og heller ikke uvanlig. Men forslaget blokkerer for bl.a. ekstern styreleder. Et absolutt bokrav utestenger også de som leier ut midlertidig, heller ikke dette styrker demokratiet. Kompetanse, motivasjon og tid til å bidra er langt viktigere for styrearbeid enn bostedsadressen.

Loven åpner også for at styremedlemmer kan **trekke** seg før valgperioden er omme, men legger ingen føringer på at flytting, utleie eller salg skal framkalle avsettelse og utskifting. Styremedlemmer bør få fullføre de verv som andelseierne har gitt dem. Det fremmer kontinuitet, og forenkler overføring av styreoppgaver. Et varamedlem stiller til valg for å bidra i spesielle situasjoner, men skal ikke brått bli belastet med fullt styrearbeid over en lengre periode.

Konklusjon: Styret anser foreslått vedtektsendring som unødvendig, og i utakt med dagens virkelighet. Innskrenkning i adgang til styreverv tilfører da heller ingen verdi til vårt borettslag. Det foreslåtte vedtektstillegget bør derfor avvises av andelseierne.

Styret anbefaler å **stemme imot** saken.

Transaksjon 09222115557518416006 Signert MBH2, GWH, MCBH

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Petter Kongsgaard (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Petter Kongsgaard

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Helene Skillebekk (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helene Skillebekk

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Frode Weel
Per-Kristian Andersen

Følgende stilte til valg:
Per-Kristian Andersen
Frode Weel

13. Valg av delegater til OBOS' Generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Petter Kongsgaard (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Petter Kongsgaard

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Helene Skillebekk (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helene Skillebekk

Transaksjon 09222115557510416006 Signert MBH2, GWH, MCBH

14. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Geir Werner Henriksen (33 stemmer)
Toril Lindstad (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Werner Henriksen
Toril Lindstad

Transaksjon 09222115557510416006 Signert MBH2, GWH, MCBH

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 541
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 19. februar kl. 09:00 og lukker 24. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/541

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
På grunn av nylige fratredener fra styrevervet står styret nå med færre medlemmer enn det som kreves i henhold til borettslagsloven. For å sikre at vi oppfyller lovens krav og kan fortsette driften av borettslaget på en forsvarlig måte, innkaller vi herved til en ekstraordinær generalforsamling.

Den ekstraordinære generalforsamlingen avholdes digitalt. Formålet med møtet er å velge inn ett av varamedlemmene til styrevervet, slik at styret igjen vil være fulltallig og i samsvar med lovens bestemmelser.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Som protokollvitner ble Charlotte Heyerdahl og Geir Henriksen valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

For å sikre tilstrekkelig representasjon og drift i Smestaddammen Borettslag, må det velges inn nye styremedlemmer. Per nå er det kun to medlemmer i styret, mens borettslagsloven §8-1 krever at det skal være minst tre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per-Kristian Andersen

  Per-Kristian ble utnevnt som varamedlem ved fjorårets generalforsamling. Som følge av endringer i styrevervet, velges han nå inn i styret sammen med styreleder Bjørn og styremedlem Trygg Øyvind, frem til ordinær generalforsamling avholdes i løpet av våren 2025.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.02.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 24.02.25
Selskapsnummer: 541 **Selskapsnavn:** SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Som fører av protokollen er Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Som protokollvitner ble Charlotte Heyerdahl og Geir Henriksen valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Per-Kristian Andersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950105518
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. februar kl. 09:00 til 24. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen er Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Som protokollvitner ble Charlotte Heyerdahl og Geir Henriksen valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

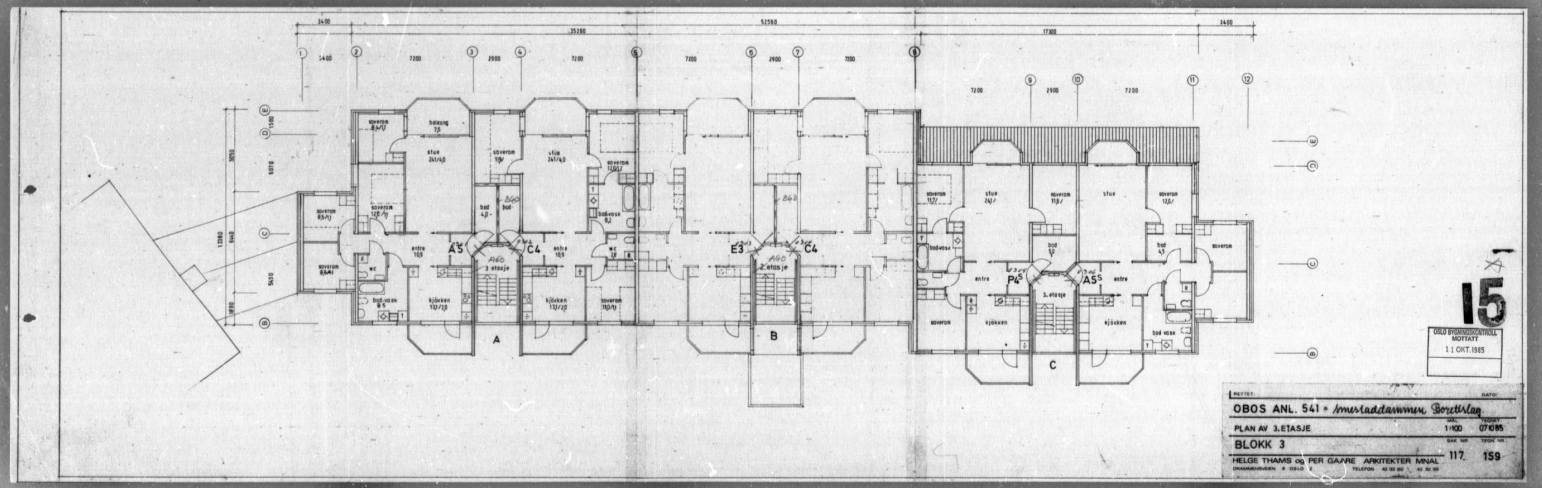
Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
For å sikre tilstrekkelig representasjon og drift i Smestaddammen Borettslag, må det velges inn nye styremedlemmer. Per nå er det kun to medlemmer i styret, mens borettslagsloven §8-1 krever at det skal være minst tre.

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Per-Kristian Andersen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per-Kristian Andersen



15

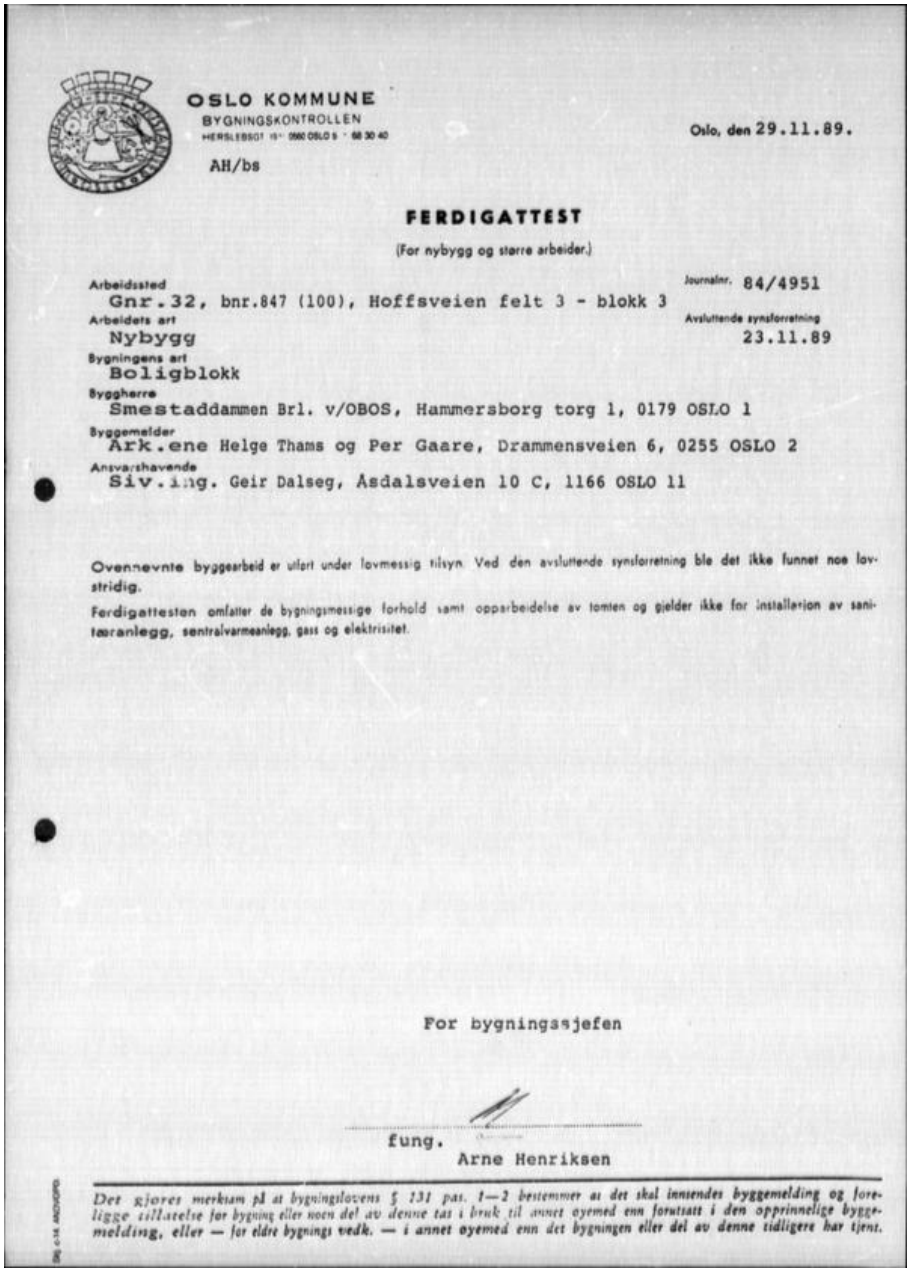
OBOS ANL. 541 » Smestadsammen, Borettslag

PLAN AV 3.ETASJE — 1:100 — 07.05.85

BLOKK 3 — 117 — 159

HELGE THAMS og PER GAARE ARKITEKTER MNAL

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 15 - 0560 OSLO 5 - 68 30 40

AH/bs

Oslo, den 29.11.89.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.32, bnr.847 (100), Hoffsveien felt 3 - blokk 3

Journalnr. 84/4951

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23.11.89

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Smestaddammen Brl. v/OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO 1

Byggemelder
Ark.ene Helge Thams og Per Gaare, Drammensveien 6, 0255 OSLO 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Geir Dalseg, Åsdalsveien 10 C, 1166 OSLO 11

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 bygningssjefen

fung.
Arne Henriksen

Det kjøres 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.

Dig. 0.14 ARCHIDIPO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

ThyssenKrupp Monolift AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO
ordre@thyssenkrupp.no

Dato: 17072008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200803271-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOFFSVEIEN 60A	Eiendom:	32/847/0/0
Tiltakshaver:	Einar Furuseth	Adresse:	Hoffsveien 60 A, 0377 OSLO
Søker:	ThyssenKrupp Monolift AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOFFSVEIEN 60A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Dag Haraldsen - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kopi til:
Einar Furuseth, Hoffsveien 60 A, 0377 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Camilla Lindstad
HOFFSVEIEN 60B

Dato: 08.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509525
8437479

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 847

Vi viser til bestilling av 20250408 for HOFFSVEIEN 60B.

GNR. 32 BNR. 847

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.02.1987.

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

11224 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

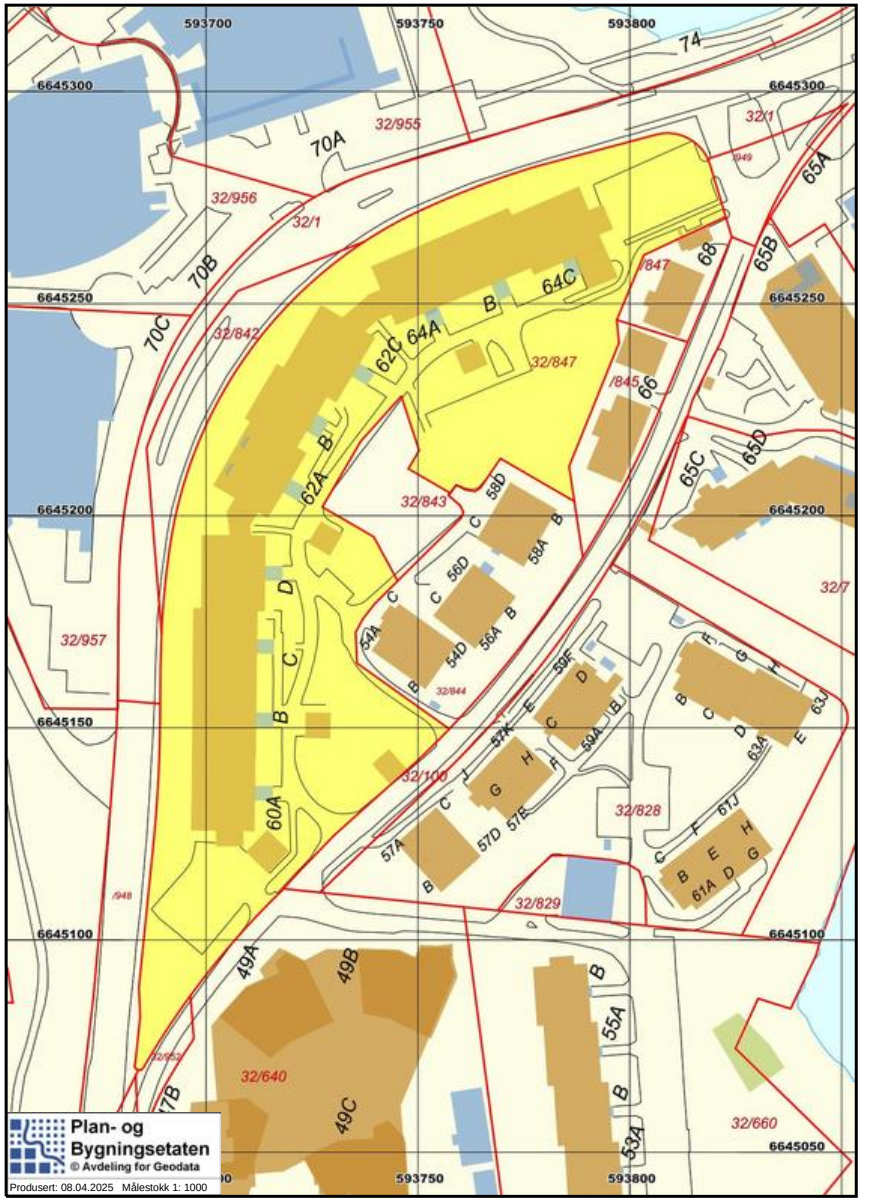
Kristin Tveit
Enhetsleder

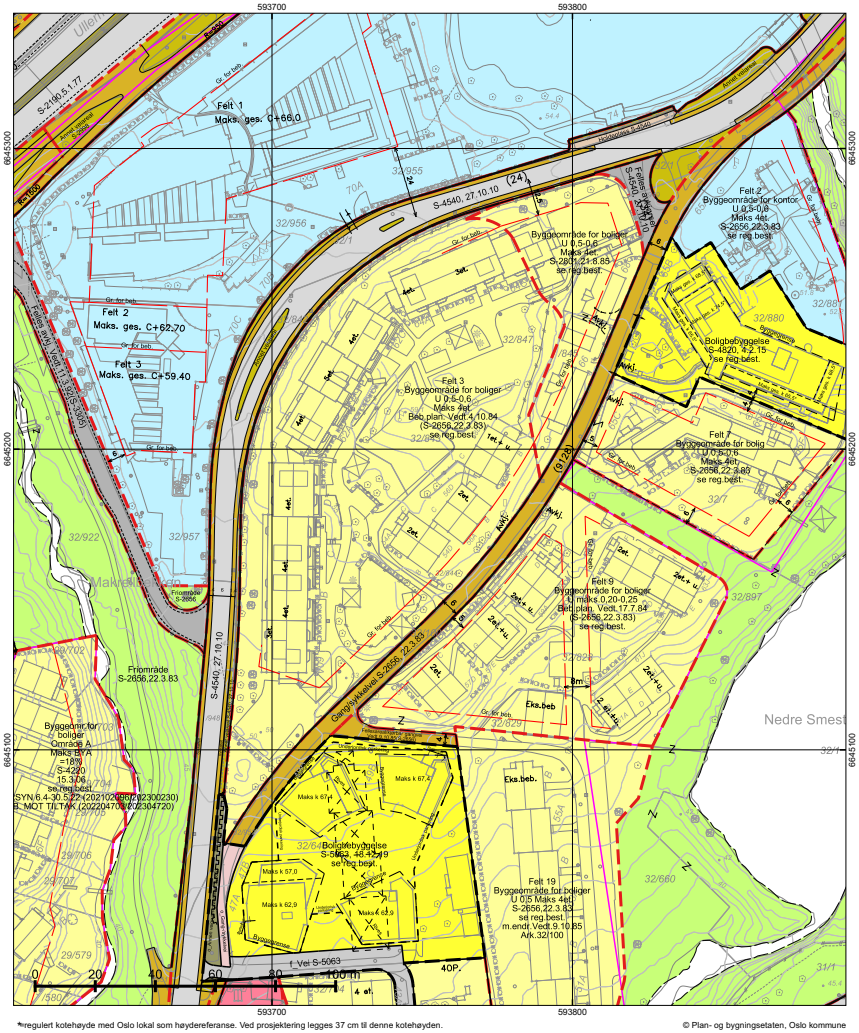
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140954/ 86509525
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: HOFFSVEIEN 60B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/847

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RpBestemmelseGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

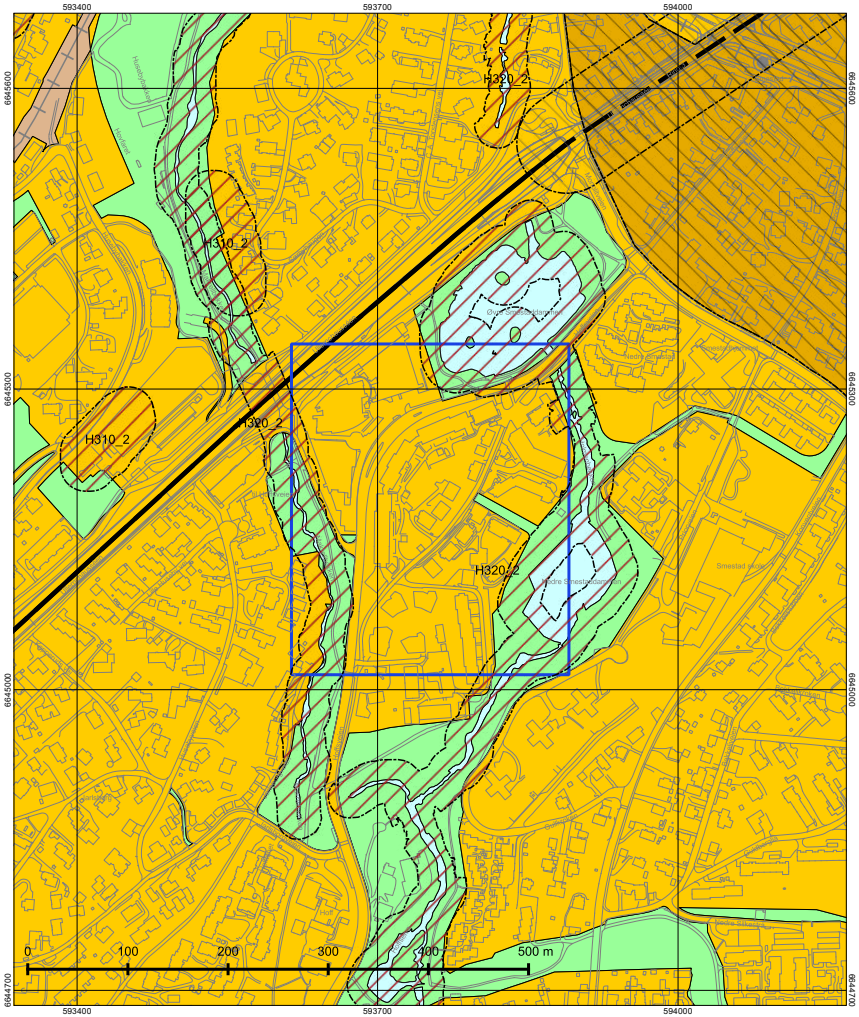
Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140954/ 86509525
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: HOFFSVEIEN 60B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/847

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140954/86509525
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5063

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hoffsveien 47 - 49

Vedtaksdato: 18.12.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201503932
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5063
dato 18.12.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Hoffsveien 47-49

Reguleringsbestemmelser – Alternativ 2
Detaljregulering for gnr. 32, bnr. 640, gnr. 32, bnr. 988 m.fl.

Kartnummer ONV-201503932-2 datert 25.04.2016 og revidert 11.10.2018.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for boliger med tilhørende infrastruktur, samt å sikre trygg ferdsel langs og forbi boligområdet.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av blant annet grønne tak, regnbed, trær, grøfter og permeable flater og dekker. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av blant annet regnbed, grøfter, torgareal som tåler midlertidig oversvømmelse og åpne fordrøyningsbasseng. Ekstreme nedbørsmengder skal ledes i trygge flomveier, for eksempel åpne bekker eller vannveier for ekstremvær.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Bebyggelse og anlegg/boligbebyggelse

2.1.1 Utnyttelse

Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 7 820 m^2 BRA over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med

50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, regulerte byggehøyder og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet.

Skjæring mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 1 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates kun takoppbygg innenfor maksimum 20 % av takflatens underliggende areal. Det tillates heisoppbygg, trappehus og tekniske installasjoner.

Toppetasjen skal begrenses til 75 % av 1. etasjes areal.

Utenfor byggegrensene tillates mindre overdekninger for sykler, støttemurer, plass for renovasjonsbrønner og adkomst til parkeringskjeller.

Det tillates støttemurer opptil 1 meter. Det kan oppføres støttemurer over 1 meter og opptil maksimalt 1,7 meter der det er markert på plankartet.

Innenfor planområdet regulert til bebyggelse og anlegg tillates oppført telestasjon på inntil 30 m^2 med maks gesims/mønehøyde på 3 meter. Telestasjonen skal tilpasses stedets arkitektur og integreres i landskapet på en skånsom måte. Flate tak på telestasjon skal ha gress eller sedumdekket tak.

Parkeringskjelleren skal i sin helhet ligge under terreng, og ikke eksponeres. Nedkjøring skal legges i bebyggelse.

2.1.3 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Oppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner skal være en del av bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming med hensyn til form og materialbruk i fasader.

Balkonger skal inngå i bygningens omsluttede form og innenfor byggegrense.

Det tillates etablert takhager og takterrasser på 55 % av takflatene. Rekkverk for takterrasser på øvre tak skal trekkes minimum 1 meter inn fra fasadeliv og bygges i glass eller annen transparent konstruksjon.

Bebyggelsen skal ha en irregulær form, flate tak og muligheter for takterrasse.

Bebyggelsen og støttemurer skal utformes med bestandige materialer og fargebruk som er familiær med bebyggelsen i nærområdet. Alle støttemurer skal inngå som en del av det helhetlige uteområdet ved bruk av beplantning og/eller som funksjonelle elementer som sittebenker og lignende.

2.1.4 Bokvalitet og leilighetssammensetning

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Minimum 30 % av leiligheter skal være 80 m^2 bruksareal (BRA) eller større, hvorav inntil 20 % av disse kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på inntil 30 m^2 bruksareal (BRA) integrert.

Leiligheter mindre enn 35 m^2 bruksareal (BRA) tillates ikke.

Avstanden mellom to nabobygg skal ikke være under 8 meter målt fra veggliv til veggliv. For boenheter der avstanden til nabobygget er under 10 meter skal ikke boenheten ha ensidig fasade.

2.1.5 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 20 % av BRA bolig.

Minimum 75 % av felles uteareal skal ligge på terreng/lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav 3 timer sammenhengende mellom 15.00 – 20.00.

Minimum 20 % av dekket over parkeringskjeller skal ha jorddybde på minimum 0,8 meter.

Det skal plantes 5 trær med omkrets minimum 30 cm innenfor planområdet.

Felles takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealer.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningene av uteoppholdsareal.

Inntil 1 120 m^2 av utearealet tillates opparbeidet med harde flater.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan og takplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, sammenhengen med naboeiendommene, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, eksisterende og nye trær, sykkelparkering, internveier, parkering på terreng, hvordan krav til håndtering av overvann er løst, nettstasjon, renovasjonsløsning samt oppstillingsplass og vei for brannbil.

2.1.7 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,6 til 1,2 plasser per 100 m^2 BRA bolig

Sykkel:
3 plasser per 100 m^2 BRA boligkompleks/studentboliger

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde. Bilparkering skal innpasses i henhold til nedre del i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

10 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

2.1.8 Miljøbestemmelser

Støy
Støynivå på uteoppholdsarealet og fasade skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Alle boligene skal minimum ha en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side.

Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 f_vei
F_vei skal være felles for eiendommene gnr 32/ 640, 32/660, 32/704, 32/873 og 32/988, eller fradelte eiendommer fra disse.

Innenfor formålet f_vei skal det langs formålsgrensen i nord avsettes et areal med minimum bredde 2 meter til fortau.

3.2 o_Gang/sykkelvei
Gang/sykkelveien skal være offentlig.

Sammen med søknad for offentlige samferdselsanlegg skal det innsendes en byggeplan. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

3.3 o_Annen veigrunn - grøntareal
Arealet skal være offentlig. Det skal anlegges støyskjerm som vist med linje "regulert støyskjerm" på plankartet. Støyskjermen skal ha en høyde på opptil 2,5 meter over terreng og skal utformes i glass, stål og/eller tre.

Sammen med søknad for offentlige samferdselsanlegg skal det innsendes en byggeplan. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse
Før det gis igangsettingstillatelse for boligene skal sykkelløsning langs Hoffsveien mellom Monolittveien og Jarlsborgveien være sikret opparbeidet.

5 Før bebyggelse tas i bruk
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal vei, fortau, gang- og sykkelvei og annet veiareal med støyskjerm innenfor planområdet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal uteoppholdsarealene og eventuelle takterrasser være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.12.2019 sak 433. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.01.2020

Ina Rognerud, bem.

Oslo

S-2801

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av 32/1,100, Hoffsveien 60, 62 - byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 21.08.1985
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198503021
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Endr. reg.pl. m/reg. best. for del av 32/1,100,Hoffsvn. 60, 62 – byggeområde for boliger.

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

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger med tilhørende anlegg

§ 3. Innenfor området kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,5 – 0,6 Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslos ytre sone.

§ 5. Innenfor boligområdet skal leilighetsfordelingen være:
15% - 2-romsleilighet
25% - 3-romsleilighet
50% - 4-romsleilighet
10% - 5-romsleilighet

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan i mål 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdet (utomhusplan) i henhold til par. 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 7. For atkomst til eiendommen tillates kjøring på gang/sykkelveien.

§ 8. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, skal følges. Anlegg for støyskjerming skal helst være ferdig før innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V041084

Gnr. 32 bnr 100, Felt 3, Hoff/Smestad, Bebyggelsesplan.

V041084 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198403732

Vedtaksdato: 04.10.1984
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2656

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0207/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hoffsveien 60B 0377 OSLO

Betegnelse: Gnr 32, bnr 847 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no