NORDVIK

Hoffsveien 53B

2 soverom | 66 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Hoffsveien 53B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026









Nøkkelinformasjon

Idyllisk 3-roms på Hoff/Smestad I V.v & fyring inkl. I Sydvestvendt balkong I Ingen dok.avg. I Barnevennlig I Parkering*

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**6 535 181,-**
Fellesgjeld	**30 531,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 550,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Aksje**

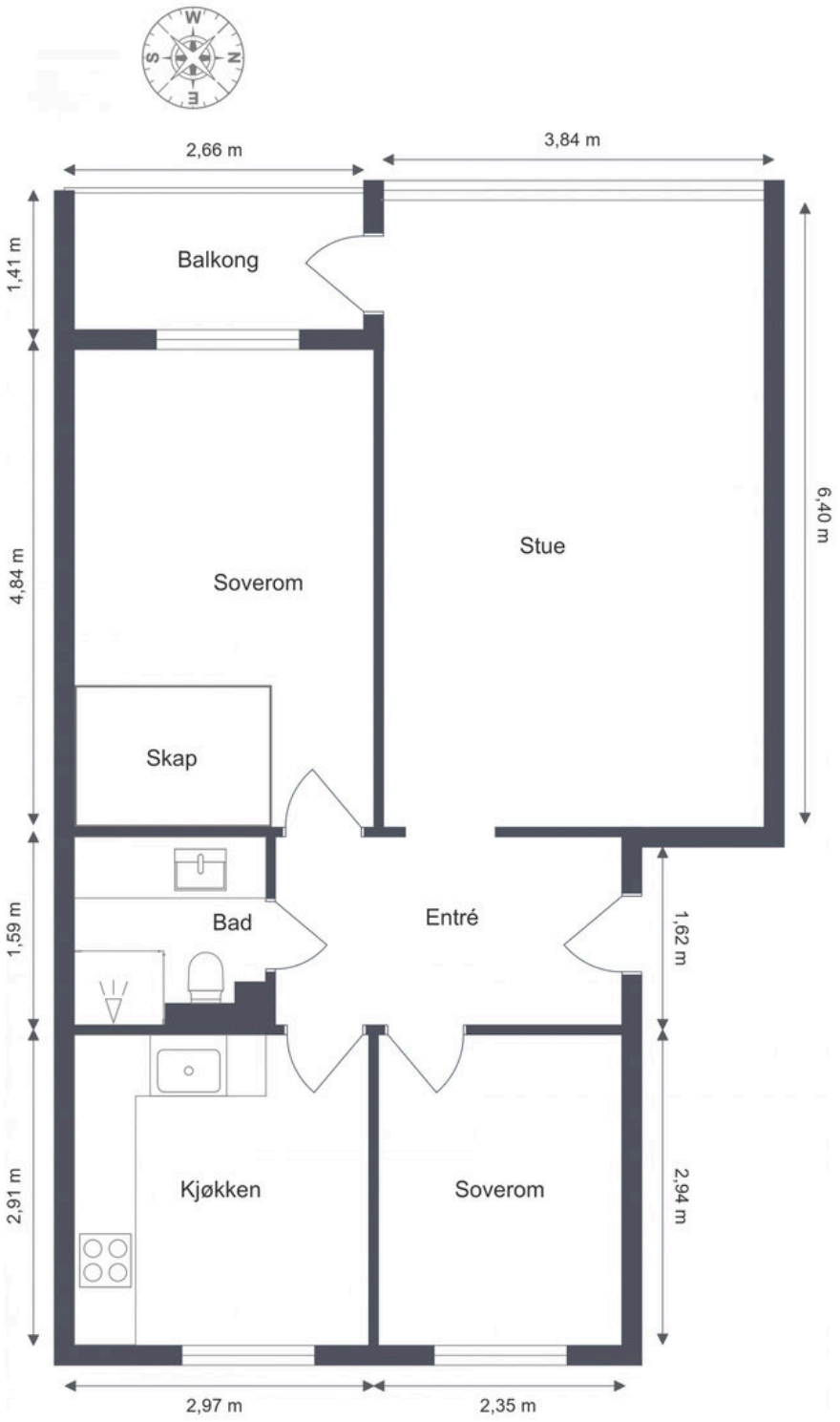
Kort fortalt

Truls Martin Nygaard v/ Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Hoffsveien 53B! En gjennomgående og attraktiv 3-roms leilighet beliggende i byggets andre etasje, med nydelig utsikt over Nedre Smestaddammen. Eiendommen byr på pent opparbeidede grøntområder og flotte turmuligheter rett utenfor døren. Leiligheten har en stille og usjenert beliggenhet i et barnevennlig og populært område.

KVALITETER
-Høyt under taket og store vindusflater
-V.v & fyring er inkl. i felleskost
-Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
-Sydvestvendt balkong på 4 kvm
-Fellesvaskeri
-Loft og kjellerbod
-Idyllisk beliggenhet ved Nedre Smestaddammen
-Barnevennlig med bilfri vei til Smestad skole & bhg
-Parkering med elbil lader etter venteliste, ingen venteliste p.t
-Kort vei til offentlig kommunikasjon

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 7 kvm



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.


OUVEAU
















SIEMENS





Rikelig med oppbevaring i skyvedørsgarderobe





Soverom 2 er også av god størrelse og har god plass til oppbevaring i garderobeskap. Vinduet vender ut mot rolige omgivelser

Lekkert flislagt bad pusset opp i 2015 med downlights og gulvvarme





Det er opplegg for
vaskemaskin i praktisk nisje





Gang med adkomst til
kjøkken og hovedsoverom



Entré med porttelefon og
gode muligheter for
oppheng av yttertøy

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0159/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Monica Lid Bränfeldt
Lars Jonathan Brænfeldt

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
30 531,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 520 531,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 535 181,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 544 681,- (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
1959

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom & bad.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyden er målt til ca. 2,64 meter ved stikkprøver i oppholdsrommene. Avvik kan forekomme.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Ikke målbare arealer:

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 15 m².

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom & bad.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på 7 m² og en loftsbod på 8 m². Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 15 m².

Standard
Entré
Romslig og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Leiligheten gir et hyggelig førsteinntrykk med en praktisk planløsning og god flyt videre inn i boligen.

Stue
Lys og trivelig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Herfra har

man også en hyggelig utsikt og en god atmosfære for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2005 med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det ble installert ny oppvaskmaskin i 2026.

Soverom 1
Hovedsoverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet oppleves lyst og rolig, med gode muligheter for oppbevaring.

Soverom 2
Praktisk soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har en fleksibel utforming og god utnyttelse av arealet.

Bad
Badet ble pusset opp i 2015 og fremstår med fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter. Badet er utstyrt med servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen merknad.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vannbåren varme
Deler av det vannbårne varmeanlegget er fra en eldre dato.
Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

Ventilasjon
Kjøkkenet er uten avtrekk til det fri. Boligen har naturlig ventilering.
Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri
Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift
Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

Vannledninger
Fordelerstokken for vannledninger er ikke lekkasjesikret.
Konsekvens: Fordelerstokken er montert i kasse i badet, uten synliggjøring av lekkasjevann eller drenering av eventuelle lekkasjer. Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenets gulv, avløp og vannrør.
Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Avtrekk (Bad - 2. etasje)
Avtrekksviften er tilkoblet en kanal for naturlig oppdriftsventilasjon.
Konsekvens: Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

Vinduer
Vinduer fra 2015.
Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Parkering
Selskapet har 31 parkeringsplasser til utleie. Per i dag er det ingen venteliste og de koster 300 per måned. Kontakt styret for utdeling av plasser. Parkeringsplass medfølger ikke boligen ved salg. Det er også 3 gjesteparkeringer hvor bilene registreres i app, ladeboks kan leies eller kjøpes per parkeringsplass.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også

utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2026: Malt overflater i stue, hovedsoverom og gang, samt dører. Installert ny oppvaskmaskin.
2022: Skiftet pakninger på kjøkkenrør.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i 2015 før vi kjøpte leiligheten av Mur og Flisconsult AS. Vi mottok en mappe med bilder av utført arbeid som vi har tatt vare på og kan overlevere til ny eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i 2015 før vi kjøpte leiligheten av Mur og Flisconsult AS. Vi mottok en mappe med bilder av utført arbeid som vi har tatt vare på og kan overlevere til ny eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i 2015 før vi kjøpte leiligheten av Mur og Flisconsult AS. Vi mottok en mappe med bilder av utført arbeid som vi har tatt vare på og kan overlevere til ny eier.

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: Rørleggerfirma 24T Rørservice AS byttet pakninger under vasken på kjøkkenet i 2024.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Ett vindu i stuen har en karm list som er bøyd som medfører at vinduet ikke kan roteres.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Vi har observert møll i bygget, i hovedsak på loftet men det har vært tilfeller i leiligheten også. Ingen møll observert siste året.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Vi har opplevd til tider lunket vann i dusj. Usikker på om dette gjelder blandebatteri i dusj eller felles oppvarming.

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?
Ja
Beskriv: Det planlegges å søke om utvidelse av balkongene i aksjeselskapet i 2026/2027, etter vedtak på generalforsamling i 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det planlegges å utvide balkongene i aksjeselskapet i 2026/2027, etter vedtak på generalforsamling i 2025. Dette vil i så fall føre til en viss økning i fellesutgifter (skissert til økt fellesgjeld på kr 200 000 per leilighet), dersom ikke beboeren beslutter å betale hele kostnaden etter skissert IN-ordning.

Bygningssakkyndig
SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

Byggemåte
Boligen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i murverk og yttertak i trekonstruksjon.

Materialer:
-Gulvoverflater: Fliser og parkett
-Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater
-Himling: Sparklet/pussede og malte overflater
-Vinduer fra 2015

Tekniske installasjoner:
-Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.
-Avløpsrør i plast.
-Vannrør i plast.
-Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
-Avtrekk (bad): Naturlig oppdriftsventilasjon med elektrisk vifte.
-Tilluft (bad): Luftespalte under dør for lufttilførsel.

-Kjøkkenet har kullfilterventilator
-Sikringsskap er lokalisert i yttergang
-Stoppekran er lokalisert på badet

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Kommode barnerom (ikke fastmontert)

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
-Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, fryser kjellerbod, klesskap hovedsoverom og barnerom (fastmontert/integrert), alle taklamper, skoskap gang, skap loft, klesoppbevaring loft, hyller kjellerbod.

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.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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
F - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Felles varmtvann
-Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg
-Varmekabler i bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk på ca. 3 201 kWh (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 550,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: varmtvann, energi/fyring, kommunale avgifter, tv-anlegg/bredbånd, vaktmestertjeneste, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, styrehonorar m.m

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 600 261,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 401 044,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor bredbånd via felleskostnader

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Nedre Smestad Boligselskap A/S
Generelt:
Nedre Smestad Boligselskap A/S består av totalt 41 leiligheter og er beliggende i attraktive omgivelser i Ullern bydel i Oslo, med adresse Hoffsveien 51–55 (gnr. 32, bnr. 660). Selskapet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 929 633 326. Boligselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller tilknyttet bruksenhet i eiendommen.

Forvaltning:
-Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS
-Autorisert regnskapsfører: Tor-Sigve Bjørndal
-Revisor: BDO AS

Felles fasiliteter:
Boligselskapet har gode fellesløsninger som bidrar til en praktisk og velfungerende hverdag:
-Romslige fellesarealer i kjeller med oppbevaringsmuligheter for sykler og barnevogner
-Fellesvaskeri
-Vaktmestertjeneste

Eiendomsskatt:
Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Denne faktureres sammen med felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november.

Vedlikehold og standard:
Boligselskapet har gjennomført en rekke oppgraderinger og vedlikeholdstiltak over tid, noe som vitner om et godt ivaretatt bygg:
Nylige tiltak:
2025: Maling av postkasser i oppgangene
2024: Oppussing av oppganger (maling av vegger, tak og rekkverk)
2023: Utskifting av taklamper i trappeoppganger
2022: Etablering av infrastruktur for elbillading

Tidligere tiltak - Større vedlikehold og rehabilitering:
2024: Oppussing av oppganger
2023: Utskifting av taklamper i trappeoppgangene
2022: Infrastruktur for el-billading
2019: Nye søppelcontainere
2016 - 2017: Utskifting av vinduer
2011: Hustakene ble utskiftet
2001: Utskifting av entredører
2000: Oppgradering av det elektriske anlegget.

Planlagte tiltak:
Utvidelse av balkonger
Generalforsamlingen har vedtatt utvidelse av eksisterende balkonger, samt etablering av balkonger der det i dag er franske løsninger. Det er samtidig opplyst at enkelte leiligheter, særlig på byggets kortsider, trolig ikke vil kunne få utvidet balkong utover dagens størrelse. Oppdatert estimat for prosjektet er ca. kr 200.000 per leilighet.
Prosjektet finansieres gjennom fellesgjeld med IN-ordning (individuell nedbetaling), slik at den enkelte aksjonær har mulighet til å nedbetale sin andel. Kostnaden bæres i hovedsak av den enkelte aksjeeier, da tiltaket ikke nødvendigvis kommer alle leiligheter til gode.

Prosjektet er vedtatt og er nå i en konkret planleggingsfase, med inngåtte avtaler med prosjektleder (ABBL) og leverandør (Balco). Endelig gjennomføring forutsetter godkjenning fra Plan- og bygningsetaten. Forventet byggestart er høsten 2026.

Overordnet tidslinje per i dag:
-Mai 2026: Beboermøte
-August: Forventet svar på søknad fra Plan- og byggningsetaten
-Oktober: Demontering av dagens balkonger
-November-februar: Montering av nye balkonger
-Mai 2027: Markarbeider etter utført arbeid

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Aksjeboligselskapets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. En aksjonær kan eie inntil to aksjer som gir borett til en bestemt bolig. Dersom styret i aksjeboligselskapet ikke godkjenner kjøper og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må aksjene eventuelt videreselges for kjøpers regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 30 531,-pr. 25.03.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207491055
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo: 1 053 198,00
Innfrielsesdato: 29.08.2032
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 26 723,14
Kapitalkostnader: 421,45

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208069454
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,34%
Restsaldo: 150 062,00
Innfrielsesdato: 30.12.2032
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 3 807,70
Kapitalkostnader: 57,35

Boligaksjeselskapet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en aksjeeier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 959,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 37 442,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig Drift og vedlikehold, Kommunale avgifter og energi/fyring.

I år 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 175 750,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Det gjennomføres dugnader i aksjeselskapet. Hver oppgang organiserer månedlig trappevask, der trappevasken fordeles mellom hver av leiligheten på omgang.

Dyrehold
Aksjeeiere som vil skaffe seg husdyr, skal informere de øvrige beboerne i oppgangen. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere i boligselskapet. Hunder skal til enhver tid føres i bånd på boligselskapets område. Beboere med husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 565481

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 805 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Hoffsveien 53B!
Leiligheten ligger idyllisk og usjenert til rett ved Nedre Smestaddammen på Smestad/Hoff. Dette er et veletablert og barnevennlig område i vakre omgivelser med trafikksikker vei til både Smestad barnehage og Smestad barneskole. Fra leiligheten har du kort vei til alt det du trenger i hverdagen. På Møllhausen torg og Harbitz torg på Hoff finnes gode dagligvarebutikker, apotek, diverse forretninger og en rekke nødvendige servicetilbud som blant annet nytt SATS treningssenter. Litt lenger unna ligger Karenslyst Allé med et rikt tilbud av forretninger av alle slag, kaféer, restauranter, SATS treningssenter og Vinmonopol m.m. Nærmeste storsenter, CC Vest, ligger på Lysaker, og er kun en kort tur unna med bil.

Området har flotte turmuligheter bl.a Mærradalen til Bogstad, Frognerparken samt Bygdøy med fine turområder og badeplasser om sommeren. Nærområdet byr på trygge og spennende lekemuligheter for de aller minste.

Området har et meget godt kollektivtilbud. Fra Smestad T-bane stasjon kjører linje 2 mellom Østerås og Ellingsrudåsen og linje 3 mellom Kolsås og Mortensrud. Fra Hoff går trikken med linje 13 mellom Bekkestua og Ljabru. Med t-bane tar det ikke mer en ca. 5 minutter å komme seg til Majorstuen og ca. 8 minutter til Nationaltheateret. Fra Smestad går bussrute 23 mellom Lysaker og Simensbråten, buss 45 mellom Voksen skog og Majorstuen og bussrute 40 som går i Hoffsveien og tar deg til bl.a. Skøyen. Skøyen som er et kollektivt knutepunkt med flere bussruter, tog, flytog og trikk, ligger også innenfor gangavstand.

Det er sykkelsti langs Frognerkilen inn til Aker Brygge og ut langs Bestumkilen mot Sandvika, samt kort vei til lysløyper på Frognerseteren. Om vinteren er det i tillegg oppkjørte skispor på Bygdøy og i Frognerparken. Man kan gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka, eller sykle opp samme vei til Østern Brug Ridesenter ved Fossum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Hoffsveien 51-55 - Boligblokk - Ferdigattest - 1963
Hoffsveien 51-55 - Overbygg parkeringsplass - Ferdigattest - 1964

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Saksnr: 202107493
Konventveien 27 - Utbygging av Smestad skole
Oslobygg KF foreslår å regulere Smestad skole, barnehage og sykehjem, samt deler av tilgrensende veier og grøntarealer, til blant annet undervisningsanlegg, undervisning/idrettsanlegg, barnehage, helse-/omsorgsinstitusjon, kjøreveg, fortau, friområde og bolig. Hovedhensikten er å tilrettelegge for at Smestad skole kan utvides. Det fremmes to alternativer, der alternativ 1 åpner for barne- og ungdomsskole med 1 380 elever (B4 og U6) + spesialavdeling, og alternativ 2 åpner for barneskole med 1 260 elever
(B6) + spesialavdeling. Begge alternativene innebærer riving av noe bebyggelse, og nybygg på opptil fire etasjer + underetasje og takoppbygg. Smestad barnehage og Smestadhjemmet videreføres med dagens formål og utnyttelse, men reguleres for å sikre en mer helhetlig adkomstløsning. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke alternativ 1 på grunn av for lite uteoppholdsareal per elev og for massiv bebyggelse. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2 med forbehold om at uteoppholdsareal per elev økes til 18 m2, og at det endelige planforslaget viser bedre vern av naturverdier og tilpasning til eksisterende skolebygg og nedtrapping mot atriumhus i nord.

Saksnr: 202102096
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Hensikten med reguleringsplanen er å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes grønne, klima- og miljømessige, estetiske og kulturminnefaglige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

Saksnr: 202457627
Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Sykkelvei med fortau og kollektivtiltak

Byggesaker:
Saksnummer: 202509673
Konventveien 35 A-B - oppføring av tomannsbolig med underliggende parkeringskjeller
Eiendommen er lokalisert i et variert åpent småhusområde på Skøyen i bydel Ullern. Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig vest på eiendommen, og tiltaket omhandler etablering av tomannsbolig med underliggende parkeringskjeller og tilhørende utomhusanlegg på østsiden.
Det etableres ny kjøreadkomst gjennom åpning i reetablert støttemur mot Konventveien.

Saksnummer: 202513968
Gullkroken 4 - riving og gjenoppføring av forstøtningsmur

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:

301/32/660:
25.02.1987 - Dokumentnr: 12718 - Best. om adkomstrett

05.06.1961 - Dokumentnr: 6778 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640

25.10.1985 - Dokumentnr: 992694 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640
Dato og dokumentnummer er blitt feil registrert ved konvertering. Riktig dato er 28.10.1985 og riktig dokumentnummer er 66325.

28.10.1985 - Dokumentnr: 66325 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:100

27.05.1986 - Dokumentnr: 31277 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704 Snr:28
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 800,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 525,- 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 17. april 2026

Ansvarlig megler
Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hoffsveien 53A

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	538 elever, 31 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	7 min 🚗 2.7 km
Ris skole (8-10 kl.)	644 elever, 46 klasser	5 min 🚗 2.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	9 min 🚗 3.4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	7 min 🚗 2.6 km

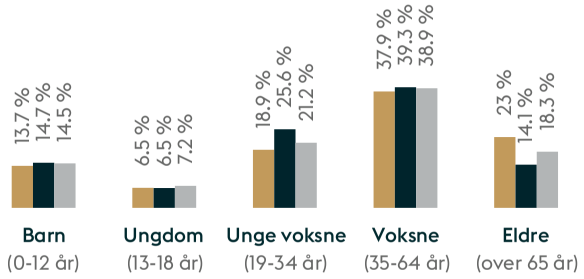
Offentlig transport

Smestaddammen	Linje 40	4 min 🚶 0.3 km
Smestad	Linje 2, 3	9 min 🚶 0.7 km
Hoff	Linje 13	12 min 🚶 1 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	16 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚗 7.9 km

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 å...	31 barn	3 min 🚶 0.2 km
Smestad barnehage (1-6 år)	150 barn	10 min 🚶 0.6 km
Nedre Silkestrå barnehage (1-5...	18 barn	10 min 🚶 0.9 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 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Smestadbanen kunstgress	4 min
Smestad skole	5 min
SATS Hoff	12 min
SATS Njårdhallen	19 min

«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

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 2026

Tilstandsrapport

Hoffsveien 53B, 0377 Oslo

Leilighet | Byggeår: 1959 | BRA-i: 66 m²

Norske Boligrapporter NITO

Snare Boligvurdering AS | Befaringsdato: 08.04.2026
Hoffsveien 53B, 0377 Oslo | Matrikkel: 301-32/660/0/0 | Referanse: 2026-0490

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 08.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (6)

Vannbåren varme
Deler av det vannbårne varmeanlegget er fra en eldre dato.

Ventilasjon
Kjøkkenet er uten avtrekk til det fri. Boligen har naturlig ventilering.

Vannledninger
Fordelerstokken for vannledninger er ikke lekkasjesikret.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenets gulv, avløp og vannrør.

Avtrekk (Bad - 2. etasje)
Avtrekksviften er tilkoblet en kanal for naturlig oppdriftsventilasjon.

Vinduer
Vinduer tar i karmen ved åpning og lukking.

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 2. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (3)

Rekkverk og håndløper
Elektrisk anlegg
Radon

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2015.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
  Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2015.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,87 meter.

Himmelretning: vest.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet ble pusset opp i 2015.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon med elektrisk vifte.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av registrerte avvik

- Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.
  Konsekvens: Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
  Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurdering av registrerte avvik

- Fordelerstokken er ikke lekkasjesikret.
  Konsekvens: Fordelerstokken er montert i kasse i badet, uten synliggjøring av lekkasjevann eller drenering av eventuelle lekkasjer. Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.
  Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.
- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurdering av registrerte avvik

- Deler av anlegget er av eldre dato.
  Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **24.04.2009**
- Referanse: **2640947**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. 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 som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
- Løses sikringene ofte ut: **Ja**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Eier opplyser at sikring kan til tider utløses ved bruk av oppvaskmaskin i kombinasjon med flere komponenter. Dette kan tyde en overbelastning som bør undersøkt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
81 m²	**66 m²**	**15 m²**	**-**	**4 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1959)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	7 m²	-	**7 m²**	-
2. etasje	66 m²	-	-	**66 m²**	4 m²
Loft	-	8 m²	-	**8 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**66 m²**	**15 m²**	**-**	**81 m²**	**4 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Bad, Stue, To soverom, Entré
Loft	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 15 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i murverk og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,64 meter ved stikkprøver i oppholdsrommene.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra ca. 2005.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller og loft ifølge eier.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2022	Byttet pakninger på rør i kjøkken,	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring og tidvis utløste sikringer bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres

aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Hoffsveien 53B, 0377 Oslo**

Matrikkel: **301-32/660/0/0**

Eierform: **Aksje**

Eier adkomstdokumenter: **Monica Lid Bränfeldt, Lars Jonathan Brænfeldt**

Hjemmelshaver: **NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS/929633326**

Kunde: **Monica Lid Bränfeldt**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **08.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Lars Jonathan Brænfeldt (), Daniel Snare (Sakkyndig), Monica Lid Bränfeldt (Kunde)**

Rapportdato: **08.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Fagskoleingeniør
E-post: post@snarebolig.no

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Monica Lid Brænfeldt	9578-5999-4-1995083	2026-04-12 20:14:52
Lars Jonathan Brænfeldt	9578-5999-4-855066	2026-04-12 20:18:43

SIGNICAT 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
12. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0159/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoffsveien 53B, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Lars Jonathan Brænfeldt, Monica Lid Bränfeldt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 2016

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: 565481
Forsikret i: IF Skadeforsikring (35704)

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: Badet ble renovert i 2015 før vi kjøpte leiligheten av Mur og Flisconsult AS. Vi mottok en mappe med bilder av utført arbeid som vi har tatt vare på og kan overlevere til ny eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i 2015 før vi kjøpte leiligheten av Mur og Flisconsult AS. Vi mottok en mappe med bilder av utført arbeid som vi har tatt vare på og kan overlevere til ny eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i 2015 før vi kjøpte leiligheten av Mur og Flisconsult AS. Vi mottok en mappe med bilder av utført arbeid som vi har tatt vare på og kan overlevere til ny eier.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Rørleggerfirma 24T Rørservice AS byttet pakninger under vasken på kjøkkenet i 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

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?

Ja

Beskriv: Ett vindu i stuen har en karm list som er bøyd som medfører at vinduet ikke kan roteres.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil, men kjøper kan vurdere å legge inn en ekstra kurs til oppvaskmaskinen for at sikringen ikke skal gå ved høy belastning i flere av rommene samtidig (gang, kjøkken eksl. komfyr og barnerom er på samme kurs). En ekstra stikkontakt som er montert under kjøkkenskap har dårlig kobling og bør vurderes byttet eller fjernet.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil, men det bør brukes Mudin avløpsåpner ved behov i vasken på badet

---

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

Ja

Beskriv: Vi har observert møll i bygget, i hovedsak på loftet men det har vært tilfeller i leiligheten også. Ingen møll observert siste året.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi har opplevd til tider lunket vann i dusj. Usikker på om dette gjelder blandebatteri i dusj eller felles oppvarming.

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?

Ja

Beskriv: Det planlegges å søke om utvidelse av balkongene i aksjeselskapet i 2026/2027, etter vedtak på generalforsamling i 2025.

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?

Ja

Beskriv: Det planlegges å utvide balkongene i aksjeselskapet i 2026/2027, etter vedtak på generalforsamling i 2025. Dette vil i så fall føre til en viss økning i fellesutgifter (skissert til økt fellesgjeld på kr 200 000 per leilighet), dersom ikke beboeren beslutter å betale hele kostnaden etter skissert IN-ordning.

---

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: 8-0159/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lars Jonathan Brænfeldt	**2026-04-12**	**Monica Lid Brænfeldt**	**2026-04-12**

Identifikasjon

Lars Jonathan Brænfeldt

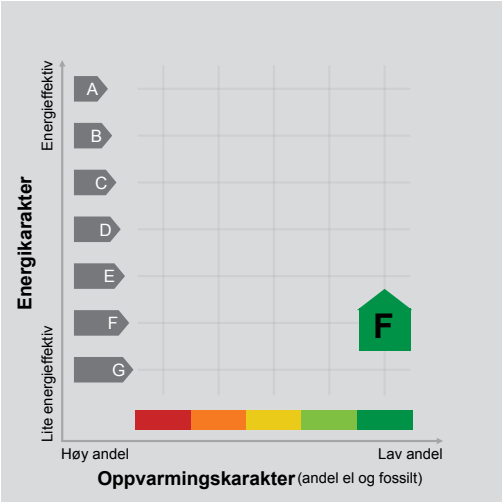
Identifikasjon

Monica Lid Brænfeldt

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0377
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	660
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80089961
Merkenummer	Energiattest-2025-241410
Dato	20.12.2025
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	1959
Bygningsmateriale:	
BRA:	84
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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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.

Pliktene 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 enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hoffsveien 53A	80089961	H0102	0	0	
Hoffsveien 55A	80089961	H0201	0	0	
Hoffsveien 53B	80089961	H0201	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1959

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	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	84 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	201 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,42 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,2 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	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
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)	0,50 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)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,00
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
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	2,10
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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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	14.2.2016
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	5.503
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	17 538 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	208,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 089 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	208,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 538 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	3 449 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	14 089 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 538 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1, 0581 Oslo
Postboks 393 Alnabru, 0614 Oslo

Tel: 22 86 55 00
oef@obos.no

Foretaksregistereet
NO 934 261 585 MVA

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Thea Jorde Engen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: t.engen@nordvikbolig.no

Kontraktsnummer: 144

0213-1-107 Oslo:26.03.2026

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	Nedre Smestad Boligselskap AS	org.nr: 929633326
Boligens adresse:	Hoffsveien 53 B, 0377 OSLO, 0377 OSLO	bolig nr: 107
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Nuf	polise nr: 565481
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Brænfeldt, Monica Lid	15.06.1989
BRÆNFELDT, LARS JONATHAN	01-12-1987

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Innskuddsbevis	9900	7	Forretningsfører	
Aksjer	2500	7	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER - OPPSKREVET FRA 1250

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 144

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
18.10.2016	Svenska Handelsbanken AB NUF	85	AVTALEPANT

Nedre Smestad Boligselskap AS
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Thea Jorde Engen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: t.engen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0159/26 . Vår ref.: 0213-1-107 Dato: 25.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nedre Smestad Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	929633326
Aksjonær:	Brænfeldt, Monica Lid
Medaksjonær:	Brænfeldt, Lars Jonathan
Leilighetsnummer:	107
Aksjeboenhetsnumer:	00018
Adresse:	Hoffsveien 53 B, 0377 OSLO
Aksjenummer:	7
Gnr.	32
Bnr.	660

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565481.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Fyring og varmtvann er inkludert i leien.
Selskapet har 31 parkeringsplasser til utleie. Kontakt styret for tildeling av plass. Parkeringsplasser følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser.
Fyring og varmtvann er inkludert i leien.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207491055
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo:	1 053 198,00
Innfrielsesdato:	29.08.2032
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208069454
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,34%

Restsaldo:	150 062,00
Innfrielsesdato:	30.12.2032
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 550,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 550,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	216,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 255,-
Annen formue:	14 959,-
Gjeld:	41 146,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207491055
Restsaldo:	26 723,14
Kapitalkostnader:	421,45
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208069454
Restsaldo:	3 807,70
Kapitalkostnader:	57,35
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 30 530,84,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Eli Marlen Ulvestad, e-post:nedresmestad@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 213
NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, Smestad Skole (inngang C rett ved kunstgressbanen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

På årets generalforsamling skal vi ta stilling til om vi skal utvide balkongane i leiligheitene. Ei utviding av balkongane krev tilslutning av ⅔ av dei frammøtte aksjonærane, og eit evt tilsluttande vedtak vil ha konsekvensar for alle, ved at det vil forplikte alle økonomisk. Vi oppfordrar difor alle som har muligheit om å delta på generalforsamlinga.

I forlengelsen av generalforsamlingen blir det beboermøte, der alle kan ta opp saker som ikke krever formell behandling av generalforsamlingen. Meld gjerne inn tema på forhånd til nedresmestad@styrerommet.no

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 for 2024
6. Regnskap for 2024
7. Utviding av balkonger
8. Etablering av IN-ordning
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

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

Eli Ulvestad 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 ble Asgeir Tannum, OBOS, foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

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 for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Regnskap for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Revisormelding 2024.pdf

Sak 7

Utviding av balkonger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det har dei siste åra vore drøfta om boligselskapet skal gå inn for å utvide dagens balkongar. På fjorårets møte vart det signaliset frå styret si side at dette ville bli ei sak for generalforsamlinga i 2025.

Innhenta tilbod

Styret har henta inn eit par ulike tilbod på fornying av balkongane, deriblant frå leverandøren Balco. Dette tilbodet er mest utfyllande og visualisert, og er også det rimelegaste tilbodet. Balco tilbyr leveranse av 40 balkongar, noko som medfører at også leiligheitene med franske balkongar vil få ordinære balkongar.

Balco anbefalar at vi knyter til oss ein ekstern prosjektleiar, som kan vere boligselskapet sin rådgjevar gjennom prosesen. Tilbodet frå Balco er på 7,5 millionar, og ein ekstern prosjektleiar vil anslagsvis koste kr 300.000. Medrekna noko uforutsette utgifter kan vi rekne med at prosjektet vil koste rundt 8 millionar kroner. Dette vil bety ein kostnad per leiligheit på i underkant av kr 200.000.

Som vedlegg til saka følgjer nokrer bilde som viser korleis balkongane kan sjå ut etter utviding. Det eine bilder viser dagens balkongar, medan dei to andre viser to ulike alternativ for frontar på nye balkongar.

- I tilbodet er det lagt opp til at 3-romsleiligheitene får ein utvida balkong på 2,7x1,5 meter. Dvs at balkongane vil stikke ut 1,5 meter frå husveggen, noko som utgjer ei utviding på i overkant av 4 kvadratmeter per balkong.
- For endeleiligheitene vil dagens balkongar bli erstatta med nye balkongar på 3,6x1,85 meter. Dette betyr at balkongane blir 40 cm djupare enn dagens, noko som gir ei utviding på i overkant av 1,4 kvadratmeter per balkong.
- I tilbodet er det også lagt opp til at leiligheitene med fransk balkong får balkongar på 3,6x1,85 meter, noko som vil gje desse leiligheitene ein balkong på omlav 6,6 kvadratmeter.

Finansiering av prosjektet

Å ta opp eit felles lån i selskapet for å handtere eit lån på 8 milionar kroner vil medføre at felleskostnadene må aukast vesenteleg for å handtere lånet. Dette er etter styret si vurdering ikkje heldig, då desse allereie er høge.

Kostnaden med prosjektet kan heller ikkje kan delast likt på alle leiligheitene, då ei av leiligheitene ikkje er omfatta av prosjektet. Dette gjeld leiligheita i 4. etasje i 55b. I tillegg tek vi høgde for at justeringar i det endelege prosjektet kan vise at endeleiligheitene og leiligheitene med franske balkongar vil få andre typar balkongar, til ein annan kostnad enn dei andre.

Vi har difor i praksis to alternativ:

- Kontantinnskot frå aksjonærane, der kvar aksjonær betalar for faktiske kostnader til eigen balkong.
- Boligselskapet kan ta opp eit felles lån som blir handtert individuelt, gjennom den såkalla "IN-ordninga",- dvs individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette produktet har ein kostnad ved start og eit årleg administrasjonsgebyr, i tillegg til at aksjonærane må betale eit eingangsgebyr ved innbetaling av gjeld. Kapitalkostnadene blir krevd inn via felleskostnadene, og lånet/lånekostnadene tilhøyrer aksjonærane som har denne gjelda, sjølv det framkjem i boligselskapet sitt rekneskap. Aksjonærene vil då ha moglegheit til å innfri lånet sitt helit, eller delvis, to gongar per år. IN-ordning er det som OBOS anbefalar dersom vi går for ei lånefinansiering og eit skeivdelt lån.

Etter styret si vurdering er lån med IN-ordning det som vil vere mest føremålstenleg og "demokratisk," sidan det blir opp til kvar enkelt aksjonær korleis ein handterer sin del av kostnaden; Dei som har kapital til å betale heile kostnadene kan gjere dette, medan andre kan dekke kostnaden gjennom individuell handtering av lånet.

Nødvendige vedtak på generalforsamlinga

Endring av ballkongane er ei fasadeendring som krev 2/3 fleirtal av dei frammøtte aksjonærane. Protokoll frå generalforsamlinga med gyldig vedtak må sendast med til Oslo Plan- og Bygningsetat når det blir søkt om godkjenning av endringane.

Å inngå ei IN-ordning må også vedtakast på generalforsamlinga, men krev berre vanleg fleirtal.

Forslag til vedtak

Generalforsamlinga vedtar å utvide balkongane. Prosjektet blir lånefinansiert, med ei kostnadsramme på 8 millionar kroner.

Vedlegg

4. Balkonger no.jpg
5. Balkonger eksempel 1.jpg
6. Balkonger eksempel 2.jpg

Sak 8

Etablering av IN-ordning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som en følge av saken om utviding av balkonger, og om å lånefinansiere prosjektet, fremmer styret forslag om å etablere en såkalt IN-ordning for å håndtere lånet. (IN = individuell nedbetaling)

OBOS tilbyr IN-ordning for alle lån i et borettslag eller boligaksjeselskap. Selve lånesøknaden gjøres hos OBOS-banken, eller en annen bank, og når lånet er innvilget så søker boligselskapet om IN-ordning hos OBOS Eiendomsforvaltning på dette lånet. Etablering av ordningen koster boligselskapet kr 32.500. I tillegg kommer et årlig administrasjonsgebyr på mellom kr 10.000 og 20.000.

For hver enkelt aksjonær så betyr det at de har muligheter til å innfri hele, eller deler av, gjelden på to fastsatte datoer i året, for eksempel vel låneforfall 31.03. og 30.9. Det medfører et engangs etableringsgebyr a kr 5 000 for aksjonærene som velger å nedbetale fellesgjeld. OBOS nedregulerer andel fellesgjeld på de som innfrir eller nedbetaler fellesgjeld, og regulerer innkrevingen av kapitalkostnadene i henhold til nedbetalingen. De som innfrir sin andel av fellesgjelden, får slettet andel fellesgjeld og betaler ikke lenger renter eller avdrag. De som nedbetaler noe fellesgjeld, minimum nedbetaling er kr 60 000, får redusert andel fellesgjeld og reduserte krav for renter og avdrag.

Ordningen har en årlig kostnad som alle aksjonærene må betale sin andel av i hele lånets løpetid, uavhengig om de velger å innfri gjeld eller ikke. Disse kostnadene betjenes via felleskostnadene.

Dersom boligselskapet beslutter å ha IN-ordning så må det etableres en sikringsordning hos Borettslagenes Sikringsordning slik at de andre aksjonærene som har innfridd sin andel fellesgjeld, slipper å bli skadelidende

dersom naboen ikke betaler felleskostnadene eller lånekostnaden sine. Les mer om sikringsordningen her: https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/borettslagenes-sikringsordning/

Forslag til vedtak

Boligselskapet etablerer en IN-ordning for å håndtere fellesgjelden i forbindelse med låneopptak for å finansiere utviding av balkongene.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlinga skal fastsette honorar for styret og andre, og det blir foreslått at boligselskapet viderefører prinsippa som har lagt til grunn siden 2018:

1) HONORAR TIL STYRET

I tråd med prinsippet som ble vedtatt på generalforsamlingen 2018, foreslår styret at styrehonoraret for foregående styreperiode fastsettes til kr 80.618. Dette tilsvarer 65% av grunnbeløpet (G) i folketrygden pr 1.5.2024.

2) KONSULENTHONORAR

Som ved tidligere generalforsamlinger, ber styret om fullmakt til å kunne bruke styremedlemmer og andre beboere som konsulenter ved rehabiliteringsoppgaver. Ordningen har ikke vært benyttet de siste årene, men blir vurdert som et formålstjenlig verktøy ved større rehabiliteringsoppdrag o.l. I tråd med prinsippet som ble vedtatt på generalforsamlingen 2018, foreslår styret at timesatsen for konsulenthonorar fastsettes til kr. 620. Dette tilsvarer 0,5% av grunnbeløpet i folketrygden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.618. Timesatsen for konsulenthonorar fastsettes til kr 620.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret i boligselskapet er sammensatt av leder og 4 styremedlemmer, som alle er valgt for toårige valgperioder. Sittende styre:

- Styreleder (på valg i år): Eli Ulvestad
- Styremedlem (på valg i år): Monika Rødin Lund - har flytta fra blokka
- Styremedlem (på valg): Bianca Gruia
- Styremedlem (ikke på valg i år): Lars-Åge Grøvlen Larsen
- Styremedlem (ikke på valg i år): Endre Bakke Arntzen

Valgkomiteen har tre medlemmer, som alle velges for en ettårig valgperiode. Sittende valgkomite (alle på valg):

- Tonje Trengereid
- Eli Bangstad
- Lars Jonatan Lid Bränfeldt.

Roller og kandidater

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

- Eli Ulvestad

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

- Casper Hage Mogensen
- Eli Bangstad

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Charlotte Bache-Wiig Mathisen
- Lars Jonathan Bränfeldt
- NN - velges på møtet

SAK 5 - ÅRSRAPPORT FOR 2024

Generelle opplysninger om Nedre Smestad Boligselskap A/S
Nedre Smestad Boligselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929633326, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med adresse Hoffsveien 51-55, gårdsnummer 32 og bruksnummer 660.

Aksjeselskapet består av 41 leiligheter knyttet til aksjer Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nedre Smestad Boligselskap A/S har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eli Ulvestad (på valg)	Hoffsveien 51 A
Nestleder	Lars-Åge Grøvlen Larsen	Hoffsveien 55 A
Styremedlem	Endre Bakke Arntzen	Hoffsveien 51 A
Styremedlem	Monika Rødin Lund (fratrådt/på valgt)	Hoffsveien 55 B
Styremedlem	Bianca Gruia (på valg)	Hoffsveien 53 A

Valgkomiteen

Tonje Trengereid	Hoffsveien 53 B
Eli Bangstad	Hoffsveien 53 A
Lars Jonatan Bränfeldt	Hoffsveien 53 B

Generelt
Styret har hatt 6 styremøter siden forrige generalforsamling. Mindre saker løses løpende utenom møtene. I tillegg arbeider styret kontinuerlig med oppfølging av nye og eksisterende kontakter og leverandører, gjennom innhenting av tilbud, befaringer etc.

Honorar til styret
Det er utbetalt et samlet styrehonorar på kr 77.103 for styreperioden 2023/2024. Størrelsen på honoraret er vedtatt av generalforsamlingen. Det er ikke utbetalt konsulenthonorar i styreperioden.

Kommunikasjon med aksjeeierne
Styret har tatt i bruk Vibbo.no som plattform for digital kommunikasjon med beboerne, noe som gjør det enklere og raskere å formidle informasjon til alle. Det er 1 aksjeeier som ikke har samtykket til digital kommunikasjon, og som får informasjon direkte fra styret. Aksjeeierne får melding på e-post når det blir publisert nyhetssaker på Vibbo, og ved hastesaker varsles det i tillegg per sms. På Vibbo finnes også mer statisk informasjon om boligselskapet, oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Dugnader og sosiale sammenkomster
Det ble gjennomført både vår- og høstdugnad, med tilfredsstillende oppmøte fra aksjeeierne. Styret oppfordrer alle om å møte opp på dugnadene, da dette også er en fin måte å bli kjent med naboene. Tenning av juletre ble gjennomført 1. søndag i advent som tidligere år, med servering av gløgg og pepperkaker.

Felleskostnader
Oslo kommune har vedtatt å øke de kommunale avgiftene med 16-17% årlig i perioden 2023-2025, og felleskostnadene har derfor økt en del i denne perioden. Felleskostnadene er selskapets eneste faste inntekter, og dermed det ene verktøyet vi har for å møte prisveksten. Etter relativt store økninger i felleskostnadene i både 2023 og 2024, ble felleskostnadene økt med 3% fra 1.1.2025. Dette er i tråd med generell prisvekst, og styret håper at fremtidige økninger kan være i tråd med dette prinsippet.

Satsen for leie av parkeringsplasser er uendret, med kr 300 kr per måned. Det er innført eiendomsskatt fra 2016. For 2024 var det bare fireromsleilighetene som ble omfattet av dette. Eiendomsskatten blir fakturert pågjeldende boenhet.

Endringer i internettavtalen med Telenor
Styret har med virkning fra årsskiftet 2024/2025 gjort endringer i internettavtalen, slik at TV ikke lengre inngår som en del av standardavtalen. Dette har redusert boligselskapets kostnader.

Byggeprosjektet i Hoffsveien 47-49
Byggeprosjektet på nabotomta ble endelig sluttført i 2024, og styret brukte også dette året mye tid til å følge opp prosjektet.

Rehabilitering og vedlikehold
Oppussing av oppgangene ble sluttført i januar 2024, ved at tak, vegger og gelender ble malt opp igjen. Prosjektet ble fullfinansiert gjennom ordinær drift, uten kontantinnskudd fra beboerne, slik budsjettet la opp til.

Utover dette er det gjennomført ordinært løpende vedlikehold.

Fremtidige planer
Det neste store fellesprosjektet å vurdere utviding av balkongene, og styret har innhentet flere tilbud på et slikt prosjekt. Dette prosjektet forutsetter innskudd/egenfinansiering fra aksjeeierne, og blir derfor en sak for generalforsamlingen i 2025.

SAK 6 - ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til driftsinntekter
Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte felleskostnader. Avviket mot budsjett på ca. kr 300.000 skyldes at styret valgte å male opp oppgangene uten å be om kontantinnskudd fra beboerne, da dette ikke ble vurdert som nødvendig.

Andre inntekter kr 90 898 er hovedsakelig leie av vei. Se note 2.

Kommentarer til driftskostnader
Driftskostnadene er omtrent som forventet og i henhold til budsjett. Det er ingen vesentlige avvik mot budsjett. Kostnadene til konsulenthonorar i note 7 gjelder måling av støy fra fyrrom, utført av akustiker.

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

Arbeidskapital
Boligselskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 421 301.

Kommentarer til budsjettet for 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 929 633 326, KUNDENR. 213

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 592 905	2 463 167	2 904 000	2 659 750
Ladeinntekter EL-bil		6 333	7 263	15 000	15 000
Andre inntekter	3	90 898	121 976	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 690 135**	**2 592 406**	**2 919 000**	**2 674 750**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 872	-10 217	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-77 103	-72 460	-76 000	-80 000
Avskrivninger	15	-6 316	-6 380	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 228	-11 420	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 089	-88 526	-93 500	-98 000
Konsulenthonorar	7	-24 290	-2 188	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-528 590	-666 353	-500 000	-200 000
Forsikringer		-204 684	-191 307	-210 000	-252 000
Kommunale avgifter	9	-533 342	-469 903	-519 000	-597 000
Ladekostnader EL-bil		0	-61	0	0
Energi/fyring	10	-626 267	-687 749	-690 000	-690 000
TV-anlegg/bredbånd		-270 783	-222 572	-276 000	-187 000
Andre driftskostnader	11	-254 499	-251 339	-278 000	-287 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 639 061**	**-2 680 474**	**-2 665 500**	**-2 414 000**
DRIFTSRESULTAT		**51 074**	**-88 068**	**253 500**	**260 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 763	11 108	6 000	6 000
Finanskostnader	13	-101 279	-97 505	-99 000	-91 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-88 516**	**-86 397**	**-93 000**	**-85 000**
ÅRSRESULTAT		**-37 442**	**-174 465**	**160 500**	**175 750**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-37 442	-174 465		

NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 929 633 326, KUNDENR. 213

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14, 15	625 304	631 620
Tomt		921 800	921 800
Andre varige driftsmidler	15	3	3
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 547 107**	**1 553 423**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		217	10 356
Forskuddsbetalte kostnader		72 047	68 138
Driftskonto OBOS-banken		404 306	31 724
Sparekonto OBOS-banken		177 678	611 366
SUM OMLØPSMIDLER		**654 248**	**721 584**
SUM EIENDELER		**2 201 354**	**2 275 007**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	102 500	102 500
Opptjent egenkapital		104 521	141 963
SUM EGENKAPITAL		**207 021**	**244 463**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 367 586	1 498 467
Annen langsiktig gjeld	18	393 800	393 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 761 386**	**1 892 267**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 936	9 408
Leverandørgjeld		214 262	127 007
Påløpte renter		749	1 862
SUM KORTSIKTIG GJELD		**232 947**	**138 277**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 201 354**	**2 275 007**
Pantstillelse	19	3 393 800	3 393 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Nedre Smestad Boligselskap AS

Eli Marlen Ulvestad /s/ Monika Rødin Lund /s/ Lars-Åge Grøvlen Larsen /s/

Bianca Gruia /s/ Endre Bakke Arntzen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

PRINSIPPENDRING
Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 473 932
Parkering	108 152
Eiendomsskatt 1.kvartal	2 705
Eiendomsskatt 2.kvartal	2 705
Eiendomsskatt 3.kvartal	2 705
Eiendomsskatt 4.kvartal	2 705
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 592 905**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av vei	84 500
Skadeutlegg	6 398
SUM ANDRE INNTEKTER	**90 898**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 872
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 872**

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 2023/2024, og er på kr 77 103.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 192, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 228.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
Andre konsulenthonorarer	-23 563
SUM KONSULENTHONORAR	**-24 290**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malercompagniet Oslo AS	-329 788
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-329 788**
Drift/vedlikehold bygninger	-61 100
Drift/vedlikehold VVS	-46 161
Drift/vedlikehold elektro	-33 229
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 054
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 713
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 481
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 324
Kostnader dugnader	-10 741
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-528 590**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 821
Vann- og avløpsavgift	-368 741
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-533 342**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-68 141
Fjernvarme	-558 125
SUM ENERGI / FYRING	**-626 267**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-18 510
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 617
Håndverktøy	2 133
Datautstyr	-818
Vaktmestertjenester	-122 180
Snørydding	-43 152
Gressklipping	-48 690
Andre fremmede tjenester	-8 684
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 192
Andre kontorkostnader	-2 083
Bank- og kortgebyr	-3 015
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-195
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-254 499**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 312
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	261
SUM FINANSINNTEKTER	**12 763**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Obos-banken	-100 824
Renter på leverandørgjeld	-455
SUM FINANSKOSTNADER	**-101 279**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	625 304
SUM BYGNINGER	**625 304**

Tomten ble kjøpt i 1987.
Gnr.32/bnr.660 M. flere
Bygningene er avskrevet etter saldoavskrivning, se note 'varige driftsmidler'.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Avgang 2012	24 543	
Avskrevet tidligere	-24 542	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2017	29 571	
Avskrevet tidligere	-29 570	
		1
Fyringsanlegg		
Tilgang 1994	232 000	
Avskrevet tidligere	-231 999	
		1
Bygninger		
Tilgang 1959	638 000	
Avskrevet tidligere	-6 380	
Avskrevet i år	-6 316	
		625 304
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**625 307**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-6 380**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 102 500 fordelt på 41 aksjer à kr 2500
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2016	-2 987 378	
Nedbetalt tidligere	1 675 099	
Nedbetalt i år	114 264	
		-1 198 015
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,89 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-200 000	
Nedbetalt tidligere	13 812	
Nedbetalt i år	16 617	
		-169 571
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 367 586**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Opprinnelig innskudd	-393 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-393 800**

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

Innskudd	393 800
Pantelån	1 367 586
TOTALT	**1 761 386**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	625 304
Tomt	921 800
TOTALT	**1 547 104**

Resultatanalyse 2024
Nedre Smestad Boligselskap As

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 592 905	2 904 000	311 095	11 %
Ladeinntekter EL-bil	6 333	15 000	8 667	58 %
Andre inntekter	90 898	0	-90 898	100 %
Sum driftsinntekter	**2 690 135**	**2 919 000**	**228 865**	**8 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-10 872	-10 000	872	-9 %
Styrehonorar	-77 103	-76 000	1 103	-1 %
Avskrivninger	-6 316	0	6 316	100 %
Revisjonshonorar	-9 228	-10 000	-772	8 %
Forretningsførerhonorar	-93 089	-93 500	-411	0 %
Konsulenthonorar	-24 290	-3 000	21 290	-710 %
Drift og vedlikehold	-528 590	-500 000	28 590	-6 %
Forsikringer	-204 684	-210 000	-5 316	3 %
Kommunale avgifter	-533 342	-519 000	14 342	-3 %
Energi/fyring	-626 267	-690 000	-63 733	9 %
TV-anlegg/bredbånd	-270 783	-276 000	-5 217	2 %
Andre driftskostnader	-254 499	-278 000	-23 501	8 %
Sum driftskostnader	**-2 639 061**	**-2 665 500**	**-26 439**	**1 %**
Driftsresultat	**51 074**	**253 500**	**202 426**	**80 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	12 763	6 000	-6 763	-113 %
Finanskostnader	-101 279	-99 000	2 279	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-88 516**	**-93 000**	**-4 484**	**5 %**
Årsresultat	**-37 442**	**160 500**	**197 942**	**123 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H1M3E-SGMNH-8I8LH-ZNXJK-WW2ZU-IMJFD

BDO S, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MV .

Vedlegg 4 til sak 7. Utviding av balkonger



Vedlegg 5 til sak 7. Utviding av balkonger



Vedlegg 6 til sak 7. Utviding av balkonger



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 213 **Selskapsnavn:** NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

Husordensregler for Nedre Smestad Boligselskap AS

Sist vedtatt av generalforsamlingen, 22.5.2024

1. Alminnelige bestemmelser
Aksjeeiere har plikt til å påse at ro og orden opprettholdes. De er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand, sine gjester og eventuelle fremleietakere, og er økonomisk ansvarlig for skader som blir forårsaket ved mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler.

Som husordensregler gjelder også instrukser som omfattes av Husleieloven. Regler for bruksoverlating er inntatt i vedtektene.

2. Støy
Det skal utvises allment hensyn når det gjelder gjøremål som forårsaker støy. Det må gis rom for vanlig livsutfoldelse, men også for tilstrekkelig mulighet for hvile og søvn.

Støyutsatt arbeid er tillatt:

- virkedager mellom kl. 07.00 - 21.00
- lørdager, samt dag før helligdag mellom kl. 10.00 - 18.00
- søndager, samt andre helligdager mellom kl. 12.00 - 18.00

Naboer skal forhåndsvarsles på hensiktsmessig måte ved oppussingsarbeid og/eller annet støyende arbeid. Ved oppussingsarbeid som forventes å vare lengre enn fire uker, skal aksjeeier informere styret om innhold og omfang, slik at det kan legges en plan for dialog med naboer.

Naboer skal varsles om selskapelighet med forventet høyt støynivå utover kl. 23.00. Musikk- eller sangundervisning tillates kun etter styrets samtykke.

3. Balkonger
Vinduer og balkonger må ikke benyttes til banking av tepper etc.

Ved grilling på balkonger er det bare tillatt å benytte elektrisk grill. Bruk av kullgrill eller gassgrill er ikke tillatt. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden. Det må utvises stor hensynsfullhet overfor naboene ved grilling,

4. Søppel
Husholdningsavfall og papiravfall legges på forskriftsmessig måte i avfallscontainerne. Skal man kvitte seg med større gjenstander som f.eks. møbler, må man selv sørge for bortkjøring av dette.

5. Vaskeriene
Vaskeriene skal brukes i.h.t. gjeldende instruks for den enkelte oppgang. Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk og dørene skal holdes låst.

6. Fellesareal og uteområde
Kjellere, loft og uteområde må holdes ryddige. Gjenstander plassert i kjellergangene og felles loftsareal uten styrets tillatelse, blir fjernet. Sykler, barnevogner, skiutstyr, kjelker, felles hagemøbler og hageredskap kan settes i felles kjellerrom på eget ansvar. Grunnet brannfare må man være varsom med oppbevaring av brennbare ting. Lyset skal slukkes når kjelleren forlates. Alle kjellerdører og ytterdører skal være låst hele døgnet.

Lufting fra leilighetene og ut i oppgangen er forbudt.

7. Trappene
Styret kan leie inn renhold hvor utgiftene fordeles på aksjeeierne. Hvis slik renhold ikke blir innleid skal trappene vaskes etter tur, etter oppsatt frekvens fra styret. Ytterdørene og gangvinduene vaskes på årlige dugnader.

8. Nøkler
Aksjeeierne er selv ansvarlig for nøkler som blir utlevert. Kommer nøkler på avveie er aksjeeier økonomisk ansvarlig. Nye nøkler kan bare bestilles gjennom styret.

9. Navneskilt til postkasser/dører etc.
Postkassen skal ha navneskilt, ikke visittkort el lign. Dette bestilles av styret.

10. Mating av fugler
Mating av fugler tillates ikke på grunn av skadedyr som f.eks. rotter.

11. Bad, wc og sentralvarmeanlegg
Det vises til bestemmelsene i vedtektene.

Bad, WC mv må behandles slik at skader som følge av lekkasjer unngås. Oppstaking som følge av uforsiktig bruk, må bekostes av aksjeeier. Kun typegodkjente vaske- og oppvaskmaskiner tillates tilkoplet, men bare til kaldtvannsledningen. Aksjeeier er ansvarlig for lufting av radiatorer.

12. Parkering
Styret disponerer et antall parkeringsplasser som leies ut til aksjeeierne. Styret kan si opp leieforholdet dersom aksjeeieren ikke disponerer bil.

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser, og parkering langs plenen foran blokka er dermed ikke tillatt. Det er avsatt egne parkeringsplasser foran blokka for besøkende. Aksjeeier har ansvar for at besøkende ikke feilparkerer.

13. Husdyr
Aksjeeiere som vil skaffe seg husdyr, skal informere de øvrige beboerne i oppgangen. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere i boligselskapet.

Hunder skal til enhver tid føres i bånd på boligselskapets område.

Beboere med husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom.

14. Klager fra leieboerne
Henvendelse til styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

Protokoll til årsmøte 2025 for NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 929633326
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Smestad Skole (inngang C rett ved kunstgressbanen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:
Eli Ulvestad er valgt.

✓ **Vedtatt.**

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.

✓ **Vedtatt.**

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 ble Asgeir Tannum, OBOS, foreslått. Protokollvitne Åse Marie Longo

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport for 2024

Forslag til vedtak:
Årsrapport godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Regnskap for 2024

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ **Vedtatt.**

7. Utviding av balkonger

Det har dei siste åra vore drøfta om boligselskapet skal gå inn for å utvide dagens balkongar. På fjorårets møte vart det signaliset frå styret si side at dette ville bli ei sak for generalforsamlinga i 2025.

Innhenta tilbod

Styret har henta inn eit par ulike tilbod på fornying av balkongane, deriblant frå leverandøren Balco. Dette tilbodet er mest utfyllande og visualisert, og er også det rimelegaste tilbodet. Balco tilbyr leveranse av 40 balkongar, noko som medfører at også leiligheitene med franske balkongar vil få ordinære balkongar.

Balco anbefalar at vi knyter til oss ein ekstern prosjektleiar, som kan vere boligselskapet sin rådgjevar gjennom prosesen. Tilbodet frå Balco er på 7,5 millionar, og ein ekstern prosjektleiar vil anslagsvis koste kr 300.000. Medrekna noko uforutsette utgifter kan vi rekne med at prosjektet vil koste rundt 8 millionar kroner. Dette vil bety ein kostnad per leiligheit på i underkant av kr 200.000.

Som vedlegg til saka følgjer nokrer bilde som viser korleis balkongane kan sjå ut etter utviding. Det eine bilder viser dagens balkongar, medan dei to andre viser to ulike alternativ for frontar på nye balkongar.

- I tilbodet er det lagt opp til at 3-romsleiligheitene får ein utvida balkong på 2,7x1,5 meter. Dvs at balkongane vil stikke ut 1,5 meter frå husveggen, noko som utgjer ei utviding på i overkant av 4 kvadratmeter per balkong.
- For endeleiligheitene vil dagens balkongar bli erstatta med nye balkongar på 3,6x1,85 meter. Dette betyr at balkongane blir 40 cm djupare enn dagens, noko som gir ei utviding på i overkant av 1,4 kvadratmeter per balkong.
- I tilbodet er det også lagt opp til at leiligheitene med fransk balkong får balkongar på 3,6x1,85 meter, noko som vil gje desse leiligheitene ein balkong på omlav 6,6 kvadratmeter.

Finansiering av prosjektet

Å ta opp eit felles lån i selskapet for å handtere eit lån på 8 milionar kroner vil medføre at felleskostnadene må aukast vesenteleg for å handtere lånet. Dette er etter styret si vurdering ikkje heldig, då desse allereie er høge.

Kostnaden med prosjektet kan heller ikkje kan delast likt på alle leiligheitene, då ei av leiligheitene ikkje er omfatta av prosjektet. Dette gjeld leiligheita i 4. etasje i 55b. I tillegg tek vi høgde for at justeringar i det endelege

prosjektet kan vise at endeleiligheitene og leiligheitene med franske balkongar vil få andre typar balkongar, til ein annan kostnad enn dei andre.

Vi har difor i praksis to alternativ:

- Kontantinnskot frå aksjonærane, der kvar aksjonær betalar for faktiske kostnader til eigen balkong.
- Boligselskapet kan ta opp eit felles lån som blir handtert individuelt, gjennom den såkalla "IN-ordninga",- dvs individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette produktet har ein kostnad ved start og eit årleg administrasjonsgebyr, i tillegg til at aksjonærane må betale eit eingangsgebyr ved innbetaling av gjeld. Kapitalkostnadene blir krevd inn via felleskostnadene, og lånet/lånekostnadene tilhøyrer aksjonærane som har denne gjelda, sjølv det framkjem i boligselskapet sitt rekneskap. Aksjonærene vil då ha moglegheit til å innfri lånet sitt helit, eller delvis, to gongar per år. IN-ordning er det som OBOS anbefalar dersom vi går for ei lånefinansiering og eit skeivdelt lån.

Etter styret si vurdering er lån med IN-ordning det som vil vere mest føremålstenleg og "demokratisk," sidan det blir opp til kvar enkelt aksjonær korleis ein handterer sin del av kostnaden; Dei som har kapital til å betale heile kostnadene kan gjere dette, medan andre kan dekke kostnaden gjennom individuell handtering av lånet.

Nødvendige vedtak på generalforsamlinga

Endring av ballkongane er ei fasadeendring som krev 2/3 fleirtal av dei frammøtte aksjonærane. Protokoll frå generalforsamlinga med gyldig vedtak må sendast med til Oslo Plan- og Bygningsetat når det blir søkt om godkjenning av endringane.

Å inngå ei IN-ordning må også vedtakast på generalforsamlinga, men krev berre vanleg fleirtal.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlinga vedtar å utvide balkongane. Prosjektet blir lånefinansiert, med ei kostnadsramme på 8 millionar kroner.
>
> ✓ **Vedtatt. Søknad skal ikke sendes til Plan og Bygg før beboerne har godkjent estetiske valg.**
> **Forslaget ble vedtatt med 20 ste„er, 1 blank, 8 stekker mot**

8. Etablering av IN-ordning

Som en følge av saken om utviding av balkonger, og om å lånefinansiere prosjektet, fremmer styret forslag om å etablere en såkalt IN-ordning for å håndtere lånet. (IN = individuell nedbetaling)

OBOS tilbyr IN-ordning for alle lån i et borettslag eller boligaksjeselskap. Selve lånesøknaden gjøres hos OBOS-banken, eller en annen bank, og når lånet er innvilget så søker boligselskapet om IN-ordning hos OBOS Eiendomsforvaltning på dette lånet. Etablering av ordningen koster boligselskapet kr 32.500. I tillegg kommer et årlig administrasjonsgebyr på mellom kr 10.000 og 20.000.

For hver enkelt aksjonær så betyr det at de har muligheter til å innfri hele, eller deler av, gjelden på to fastsatte datoer i året, for eksempel vel låneforfall 31.03. og 30.9. Det medfører et engangs etableringsgebyr a kr 5 000 for aksjonærene som velger å nedbetale fellesgjeld. OBOS nedregulerer andel fellesgjeld på de som innfrir eller nedbetaler fellesgjeld, og regulerer innkrevingen av kapitalkostnadene i henhold til nedbetalingen. De som innfrir sin andel av fellesgjelden, får slettet andel fellesgjeld og betaler ikke lenger renter eller avdrag. De som nedbetaler noe fellesgjeld, minimum nedbetaling er kr 60 000, får redusert andel fellesgjeld og reduserte krav for renter og avdrag.

Ordningen har en årlig kostnad som alle aksjonærene må betale sin andel av i hele lånets løpetid, uavhengig om de velger å innfri gjeld eller ikke. Disse kostnadene betjenes via felleskostnadene.

Dersom boligselskapet beslutter å ha IN-ordning så må det etableres en sikringsordning hos Borettslagenes Sikringsordning slik at de andre aksjonærene som har innfridd sin andel fellesgjeld, slipper å bli skadelidende dersom naboen ikke betaler felleskostnadene eller lånekostnaden sine. Les mer om sikringsordningen her: https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/borettslagenes-sikringsordning/

Forslag til vedtak:
Boligselskapet etablerer en IN-ordning for å håndtere fellesgjelden i forbindelse med låneopptak for å finansiere utviding av balkongene.

✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Generalforsamlinga skal fastsette honorar for styret og andre, og det blir foreslått at boligselskapet viderefører prinsippa som har lagt til grunn siden 2018:

1) HONORAR TIL STYRET

I tråd med prinsippet som ble vedtatt på generalforsamlingen 2018, foreslår styret at styrehonoraret for foregående styreperiode fastsettes til kr 80.618. Dette tilsvarer 65% av grunnbeløpet (G) i folketrygden pr 1.5.2024.

2) KONSULENTHONORAR

Som ved tidligere generalforsamlinger, ber styret om fullmakt til å kunne bruke styremedlemmer og andre beboere som konsulenter ved rehabiliteringsoppgaver. Ordningen har ikke vært benyttet de siste årene, men blir vurdert som et formålstjenlig verktøy ved større rehabiliteringsoppdrag o.l. I tråd med prinsippet som ble vedtatt på generalforsamlingen 2018, foreslår styret at timesatsen for konsulenthonorar fastsettes til kr. 620. Dette tilsvarer 0,5% av grunnbeløpet i folketrygden.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 80.618. Timesatsen for konsulenthonorar fastsettes til kr 620.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styret i boligselskapet er sammensatt av leder og 4 styremedlemmer, som alle er valgt for toårige valgperioder. Sittende styre:

- Styreleder (på valg i år): Eli Ulvestad
- Styremedlem (på valg i år): Monika Rødin Lund - har flytta fra blokka
- Styremedlem (på valg): Bianca Gruia
- Styremedlem (ikke på valg i år): Lars-Åge Grøvlen Larsen
- Styremedlem (ikke på valg i år): Endre Bakke Arntzen

Valgkomiteen har tre medlemmer, som alle velges for en ettårig valgperiode. Sittende valgkomite (alle på valg):

- Tonje Trengereid
- Eli Bangstad
- Lars Jonatan Lid Bränfeldt.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Eli Ulvestad

Følgende stilte til valg:
Eli Ulvestad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eli Bangstad
Casper Hage Mogensen

Følgende stilte til valg:
Eli Bangstad
Casper Hage Mogensen

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Jonathan Bränfeldt
Åse Marie Longo
Charlotte Bache-Wiig Mathisen

Følgende stilte til valg:
NN - velges på møtet
Lars Jonathan Bränfeldt
Åse Marie Longo
Charlotte Bache-Wiig Mathisen

Vedtekter
for
Nedre Smestad Boligselskap AS org nr. 929 633 326

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 12.03.1990.
Sist endret på generalforsamlingen 07.06.2006.
Sist endret på generalforsamlingen 19.05.2011
Sist endret på generalforsamlingen 06.05.2015
Sist endret på generalforsamlingen 07.05.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nedre Smedstad boligselskap AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 102.500,- fordelt på 41 aksjer á kr. 2.500,-.
(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. En aksjonær kan eie inntil to aksjer som gir borett til en bestemt bolig.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

2-4 Sammenslåing av boenheter
(1) Styret kan godkjenne sammenslåing av boenheter
(2) Styret kan godkjenne at tidligere sammenslåtte boenheter deles opp.
(3) En aksjonær kan kjøpe/eie inntil to aksjer som er tilknyttet to leiligheter ved siden av hverandre / tilstøtende boligenheter. Forutsetningen for kjøpet/ ervervet skal være å sammenslå leilighetene.
(4) Sammenslåing må gjennomføres så snart som mulig, dog innen ett-1-år etter at nødvendige offentlige samtykker foreligger. Alle arbeider må utføres fagmessig.
(5) Ved sammenslåing av to eller flere boenheter, får den nye boenheten et like stort antall aksjer og andel felleskostnader som de opprinnelige boenhetene hadde til sammen. Fellesutgiften og eventuelle ekstra innbetalinger vil følge samme norm / samme beløp, som for de to opprinnelige leiligheter.
(6) Den nye sammenslåtte leiligheten kan ikke leies ut uten at selskapets kriterier for utleie, er oppfylt. Hvis leilighetene ikke sammenslås, innen tidsfristen på ett-1-år, plikter aksjonær/eier å selge den ene aksjen tilknyttet den ene leiligheten innen 3 måneder, regnet fra utløpet av ett års fristen.
(7) Ved oppdeling av tidligere sammenslåtte boenheter, vil de nye boenhetene ha like mange aksjer og andel felleskostnader som de opprinnelig hadde før sammenslåingen.
(8) Oppdeling av tidligere sammenslåtte boenheter må gjøres så snart som mulig. Aksjonær/eier plikter å selge den ene aksjen tilknyttet den ene leiligheten innen 6 måneder etter at delingen er gjennomført.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.
(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, radiatorer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer,balkonger ol.
(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Alt vedlikehold må være fagmessig utført og følge gjeldende byggetekniske krav, lover, normer og forskrifter mv. Utbedring skal skje uten ugrunnet opphold. Endring av bygningsstruktur krever godkjenning fra styret, og dokumentasjon skal fremlegges.
(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
(8) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(9) Vann- og avløpsrør til leilighet 212 er lagt i fellesarealer i kjeller. Det er aksjeeiers ansvar å bekoste vedlikehold, utbedringer og eventuelle kostnader knyttet til disse rørene. Denne heftelsen følger leiligheten ved salg, og aksjeeier plikter å opplyse om dette ved salg.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
(4) Generalforsamlingen velger valgkomité.
I valgkomiteen skal det være tre personer, og disse blir valgt for ett år. Valgkomiteen konstituerer seg selv.
Valgkomiteen skal innstille til generalforsamlingen på valg av styre og valgkomité.

7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.
(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.
(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer

- Valg av valgkomité
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Det kreves flertall av de avgitte stemmer for å bli valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206726
Leveransetype:	Formuesverdi
Dokumentene er kontrollert:	26.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HOFFSVEIEN 53B
Postadresse:	0377 OSLO
Matrikkel:	0301-32/660

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206726

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Skatteetaten

Dato
25.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FERDIGATTEST DA
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 929 633 326 Aksjenr 18

Eiendommens adresse:

Hoffsveien 53B, 0377 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 600 261
Som sekundærbolig:	kr 6 401 044

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206726
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	26.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HOFFSVEIEN 53B
Postadresse:	0377 OSLO
Matrikkel:	0301-32/660

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206726

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

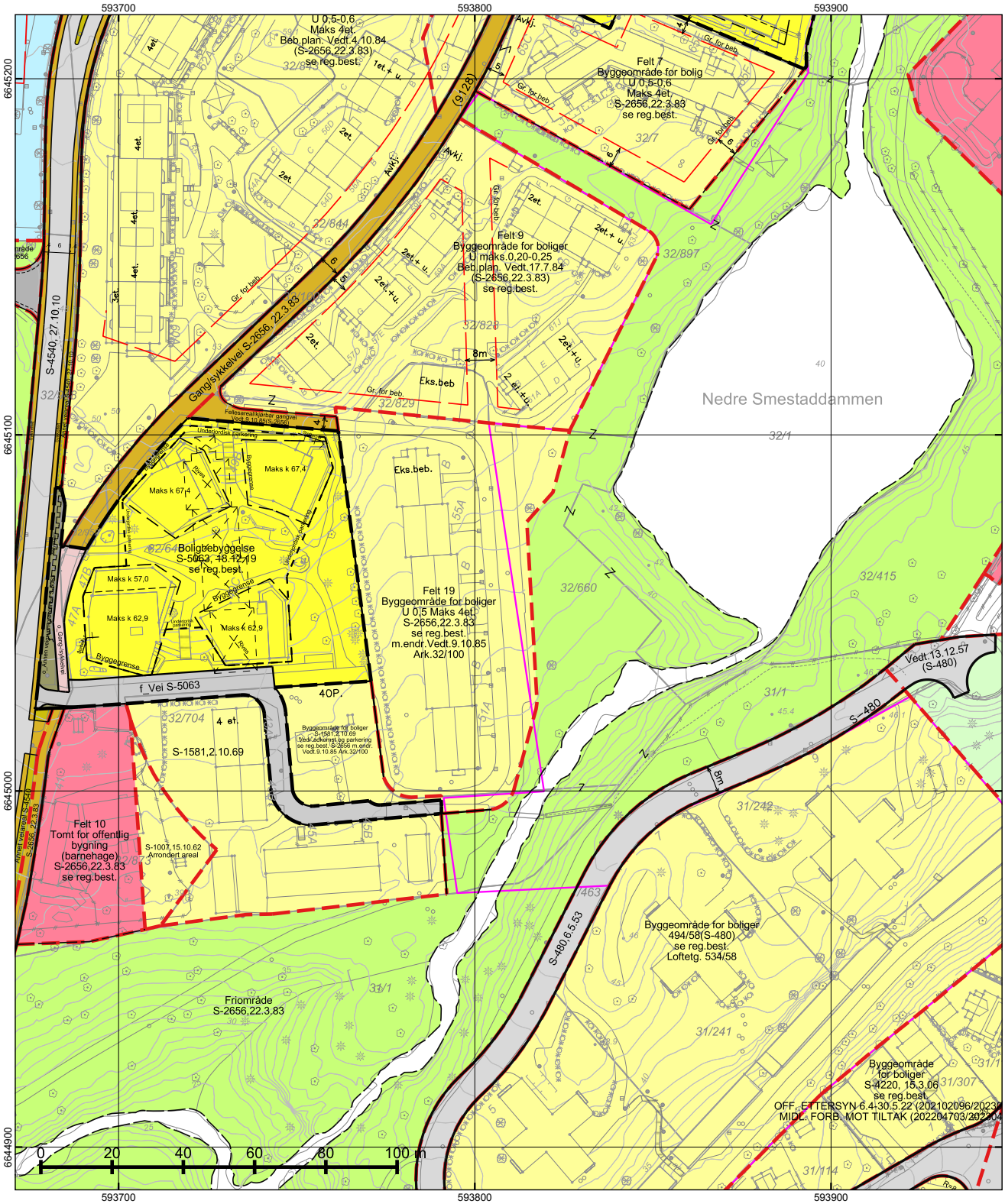
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2026
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

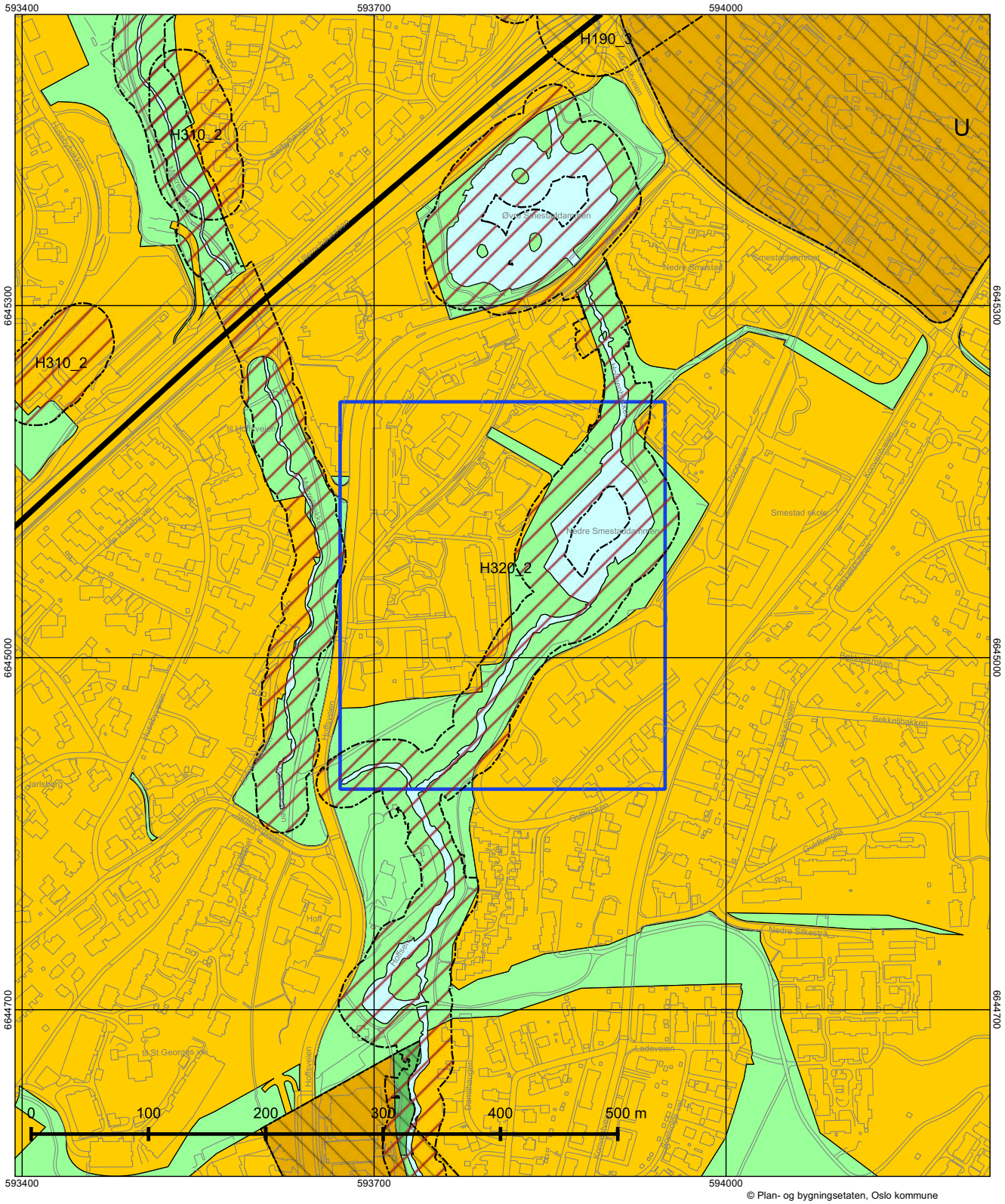
PlottID/Best.nr: 155140/ 86529370
Deres ref.:
Adresse: HOFFSVEIEN 53
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/660

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)





Oslo

Dato: 25.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155140/86529370
Deres ref.:

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



Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2656

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.29, bnr.123 m.fl.,gnr.31,bnr.1 m.fl.,gnr.32,bnr.1,m. tad, Oslo kommune.

Vedtaksdato: 22.03.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302117
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Reg.best er endret for paragraf 10 i Vedt.9.10.85
Knytning(er) mot andre planer: 39484, V091085, V170784, 27983, V041084, V170486

Dokumentet består av 3 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

Se endret §10 i Vedt.9.10.85

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.29, BNR. 123 m.fl., GNR. 31 BNR 1 m.fl., GNR.32 BNR.1 m.fl., HOFF/SMESTAD, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Generelt.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområder for industri
- Byggeområde for kontor
- Tomter for offentlige bygninger (barnehage, sykehjem)
- Spesialområde - bevaring
- Friområder - park, turvei og anlegg for lek/idrett
- Trafikkområder - veier, gang-/sykkelveier, jernbane
- Felles avkjørsel

§ 2. Byggeområde for boliger.
a) Innenfor feltene 3,4,5,6,7,17, kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,5 - 0,6. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer.
b) Innenfor felt 9 kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,20 - 0,25. Eksisterende bolighus og garasjeanlegg inngår i planen.
c) For eksisterende boligområde, felt 19, gjelder utnyttelsesgrad 0,5 og maksimal byggehøyde 4 etasjer.

§ 3. Parkering og leilighetsfordeling.
a) For boligområdene skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter følgende norm:
Parkeringsanlegg for min. 1 bil pr leilighet legges under bebyggelsen og under terreng. I tillegg skal det anlegges 0,5 plass samt 0,2 gjesteparkeringsplass pr bolig. Disse kan anlegges på terreng. Bebyggelsesplan skal vise parkeringsanleggene fullt utbygd og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje. For felt 19 skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. familieleilighet og 0,5 plass pr. leilighet med 2 rom og mindre.
b) Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% - 2 romsleiligheter
25% - 3 romsleiligheter
50% - 4 romsleiligheter
10% - 5 romsleiligheter.

§ 4. Byggeområder for industri og kontor.
a) Innenfor byggeområder for industri (feltene 15,16,18) kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,6 - 1,0. Utnyttelsesgraden skal beregnes i forhold til en maks. etasjehøyde på 3 m og maks. 4 etasjer.
b) Innenfor byggeområde for kontor (felt 2) kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,5 - 0,6. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer.
c) Det skal innenfor områdene avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm:
6 parkeringsplasser pr 1000 m2 gulv for ansatte
3 parkeringsplasser pr 1000 m2 gulv for besøk
I tillegg må det avsettes nødvendig areal for av- og pålessing.
d) De ubebygde deler av industriområdene tillates ikke brukt som lagerplass. Mot boligområdene skal anlegges vegetasjon som skjerming visuelt og mot støy.

§ 5. Paragraf 5 Tomter for offentlig bygning.
a) Tomt for barnehage felt (10) kan bebygges i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
b) Tomt for sykehjem m/betjeningsboliger (felt 1) kan bebygges med maks. utnyttelsesgrad 0,8. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer, inkludert garasjeetasje.

§ 6. Spesialområde - bevaring.
a) Spesialområde - bevaring skal nyttes til boligformål.
b) Eventuelle ombyggingsarbeider/tilbygg skal skje i samråd med byantikvaren.
c) Låven på Hoff gård tillates gjenoppbygget i samråd med byantikvaren og skal fortrinnsvis nyttes til strøkstjenende virksomhet.

§ 7. Bebyggelsesplaner.
Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet feltvis ha godkjent bebyggelsesplaner for boligfeltene 3,4,5, 6,7,9,17, for industrifeltene 15,16,18 og sykehjem m/betjeningsboliger, felt 1.
Planene skal foruten bebyggelsen i nødvendig utstrekning vise arealer for lek og rekreasjon, parktanteplasser, interne gangveier, atkomst og parkering. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.
Innenfor byggeområdene for boliger må innpasses:
1 sandlekeplass a 150 - 200 m2 pr 25 leiligheter
1 kvartalslekeplass a 1500 - 2000 m2 pr. 200 leiligheter.

§ 8. Utomhusplaner.
a) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan i mål 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
b) Sammen med byggemelding for utbyggingsfeltene skal det innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser i byggeperioden.

§ 9. Eksisterende tømmerbebyggelse i friområdet nord for Stensjordhaugen kan nyttes til bolig.

§ 10.
a) For atkomst til feltene 2,3 7 og 9 tillates kjøring på gang-/sykkelveien.
b) For atkomst til gnr.31, bnr.210, Hoffsveien 30 tillates kjøring på gang-/sykkelveien fra Hoff terrasse.

§ 11. Felles avkjørsel og parkering.
a) Felles avkjørsel fra Jarlsborgveien er felles for gnr. 29 bnr.15, 16, 580, 594, 602.
b) Felles parkering på gnr. 32 bnr. 1 er felles for gnr. 32 bnr. 640 og 660.

§ 12. Støyskjerming.
a) Feltene:
- 3,4,5,6 (boliger)
- 1 (sykehjem)
- 10 (barnehage)
skal støyskjermes slik at døgnekvivalent trafikkstøy ikke overstiger 55 dB (A) ved husfasade eller på utendørs oppholdsareal.
b) Prinsippene for støyskjerming skal vises i bebyggelsesplanen, jfr. paragraf 7. Helserådets uttalelse om støyskjermingen må innhentes før bebyggelsesplanen kan godkjennes.
c) Eksisterende boliger i Hoffsveien 16,18,20,22,24,26,28 (del av gnr.31, bnr.175)
Hoffsveien 30 (gnr.31, bnr.210)
Hoff gård (del av gnr.31, bnr.1).
skal før Hoffsveien er ferdig opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen få tilbud om støyskjerming slik at innendørs døgnekvivalent trafikkstøy ikke overskrider 30 - 35 dB (A).
d) For Hoff gård må støyskjermingen skje i samråd med byantikvaren.
e) Før Hoffsveien er ferdig opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen skal en 2 m høy støyskjerm monteres mellom veier og eksisterende boliger i Hoffsveien nr.43,45,47 og 49, slik som vist på reguleringskartet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HOFFSVEIEN 53B

Dato: 25.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529370
2032

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 660

Vi viser til bestilling av 20260325 for HOFFSVEIEN 53B.

GNR. 32 BNR. 660

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.06.1961.

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

7812 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

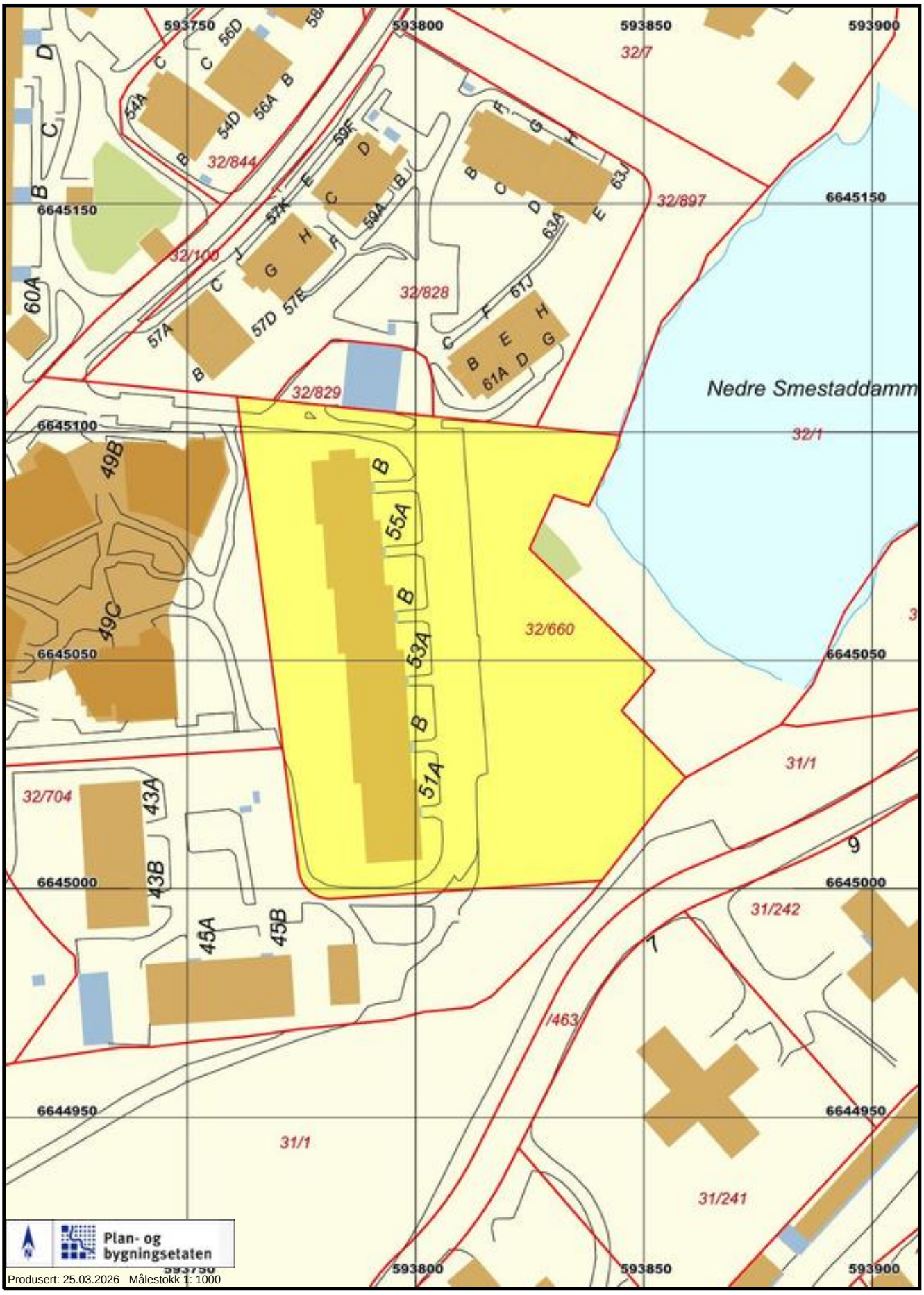
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


593750
593800
593850
593900
6645150
6645100
6645050
6645000
6644950
32/844
32/100
32/828
32/829
32/897
32/7
32/1
32/660
32/704
31/1
31/242
31/241
/463
Nedre Smestaddamm
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 25.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-1581

Reguleringsplan for gnr. 32, bnr.640, Smestad. Tomt for bolig- bebyggelse og felles avkjørsel for eiend. 32/640 og 32/660. (Vedr.adkomst og parkering se reg.best. i S-2656 med endr. i Vedt.9.10.85)

S-1581 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.10.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901428
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

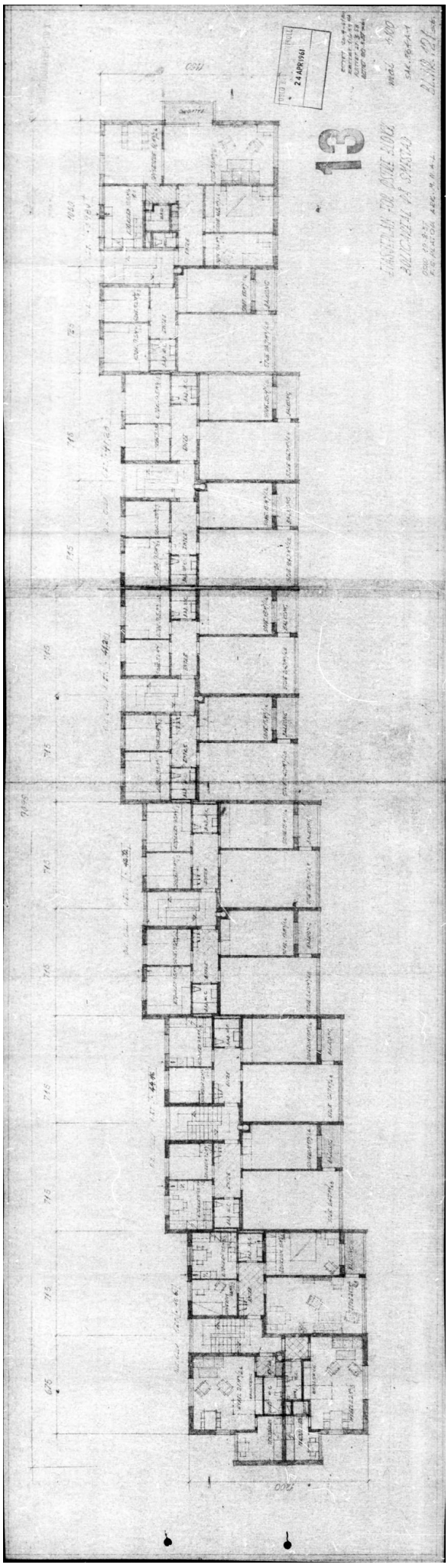
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206726
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	26.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HOFFSVEIEN 53B
Postadresse:	0377 OSLO
Matrikkel:	0301-32/660

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

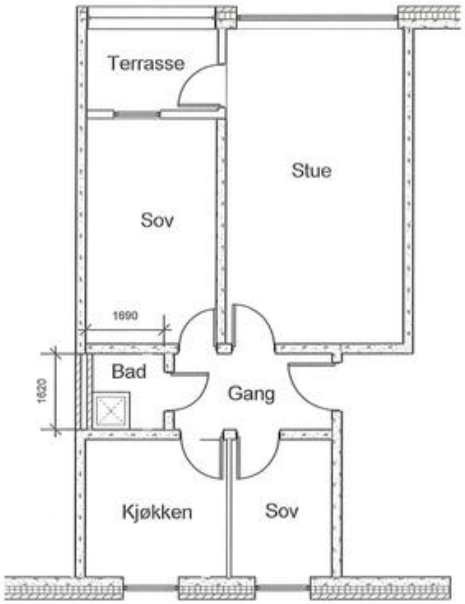
Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206726

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

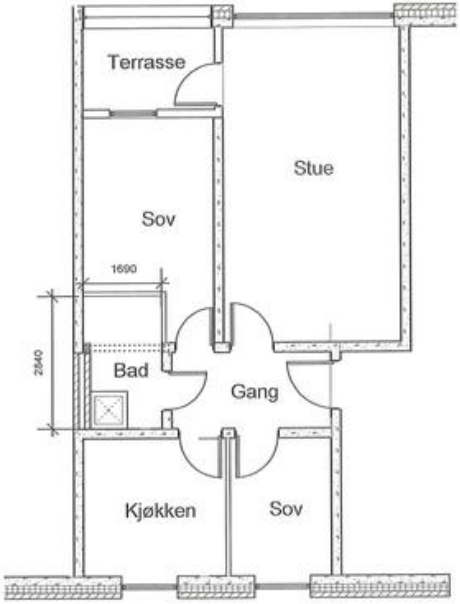


E-1

Eksisterende plan



Endret Plan



Tiltakshaver: Håkon Helmersen

Oslo kommune

Rev.	Dato	Endring	Av

Gnr./Bnr. 32/660 OSLO KOMMUNE	TEGNET AV	SB 23.10.12
Hoftsveien 53A	KONTROLL	RB
Plantegning	TEGN.STATUS	Byggesøknad
	MÅL	1:100 (A3),
	TEGN. NR.	12084-02

ProPlan Prosjekt Planering etc.
Rådgivende ingeniører
Kongens gate 31, N-0153 Oslo
Tlf: +47 23 35 65 60
Fax: +47 23 35 65 70
proplan@online.no www.proplan.as

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206726
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	26.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HOFFSVEIEN 53B
Postadresse:	0377 OSLO
Matrikkel:	0301-32/660

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206726

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Projekt Planung AS (ProPlan)
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 11.05.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201213996-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Belin Fatahi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOFFSVEIEN 53A	Eiendom:	32/660/0/0
Tiltakshaver:	Håkon Helmersen	Adresse:	Hoffsveien 53 A, 0377 OSLO
Søker:	Projekt Planung AS (ProPlan)	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Hoffsveien 53 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utbygging av våtrom, mottatt 16.04.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201213996			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Belin Fatahi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Håkon Helmersen, Hoffsveien 53 A, 0377 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 Tlf 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Overbygg av parkeringsplass.

Arbeidsted	Matr.nr	Løpenr.
Hoffsveien 51a - 55b.	gnr. 32, bnr. 640.	63/1550

Byggherre	Ansvarshavende
12 leieboere i bl.51a-55b v/kontorsjef Rolf Pettersen Hoffsveien 55 OSLO 2.	Bilsakkyndig Trygve Ingjer Hoffsveien 53 a OSLO 2.

HEJ/NU
Dato
21. april 1964.

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

Forbehold:

Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

xxxxxxx
bygningsinspektør
H. Greathen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m ° 46 72 80
HB/NU.

KOPI

Oslo, den 25-11-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 32, bnr. 660, Hoffsveien 51a-51b,53a-53b, 55a-55b.

Journalnr.
57/1041.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
2-1-1962.

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Finansdepartementets eiendomskontor, Akersgaten 42, Oslo.

Byggemester
Arkitekt F. S. Platou, Rådhusgaten 25, Oslo.

Ansvarshavende
Tömmermester Aug. W. Dahl, Vestgrensa 2, Oslo 8.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold.

Terreng må gis fall fra husvegg.

H. Brecthen
ben.

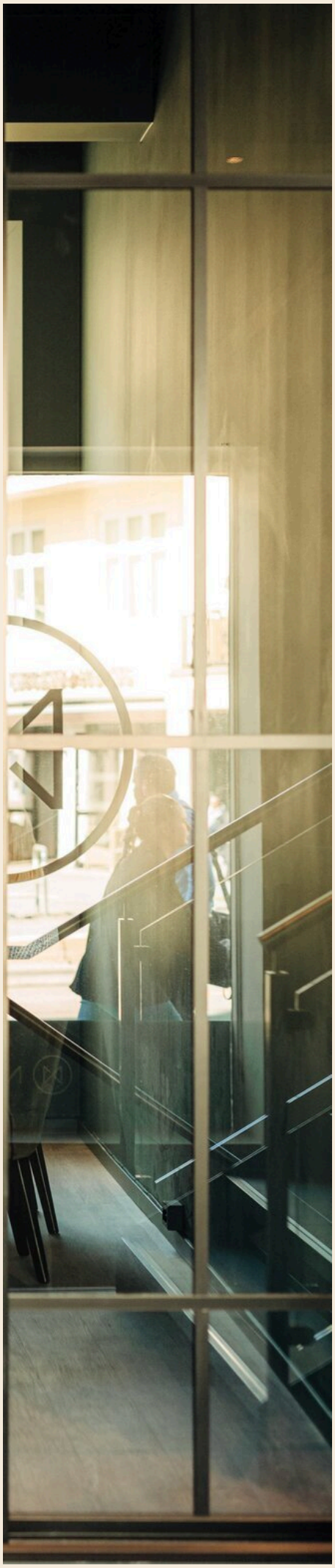
Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0159/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hoffsveien 53B 0377 OSLO
Matrikkel: Gnr 32, bnr 660 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Truls Martin Nygaard

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
t.nygaard@nordvikbolig.no
476 29 151