

Monolitveien 74



Velkommen til

Monolitveien 74



Salgsoppgaven produsert 18. september 2025

Smestad

Romslig 3-roms i grønne omgivelser - Garasje m/ elbillader - Innglasset veranda og markterrasse - Oppussingsobjekt

Prisantydning	7 990 000,-
Fellesgjeld	180 690,-
Omkostninger	205 600,-
Totalpris	8 376 290,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 151,-
BRA-i	86 kvm
Totalt BRA	97 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1988

Ansvarlig megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no

Megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Monolitveien 74 byr på en romslig og gjennomgående 3-roms med egen inngang og solrik markterrasse på ca. 15 kvm. Leiligheten er en del av det anerkjente funkisanlegget tegnet av Kari Brodtkorb, og har en særdeles god og skjermet beliggenhet vis a vis Smestaddammen.

Her bor du i grønne og rolige omgivelser med kort vei til turstier, kollektivtransport, Frognerparken, Skøyen og Bygdøy. Boligen har behov for modernisering og gir en flott mulighet for å skape ditt eget uttrykk. Garasjeplass med elbillader og to boder medfølger.

Høydepunkter:

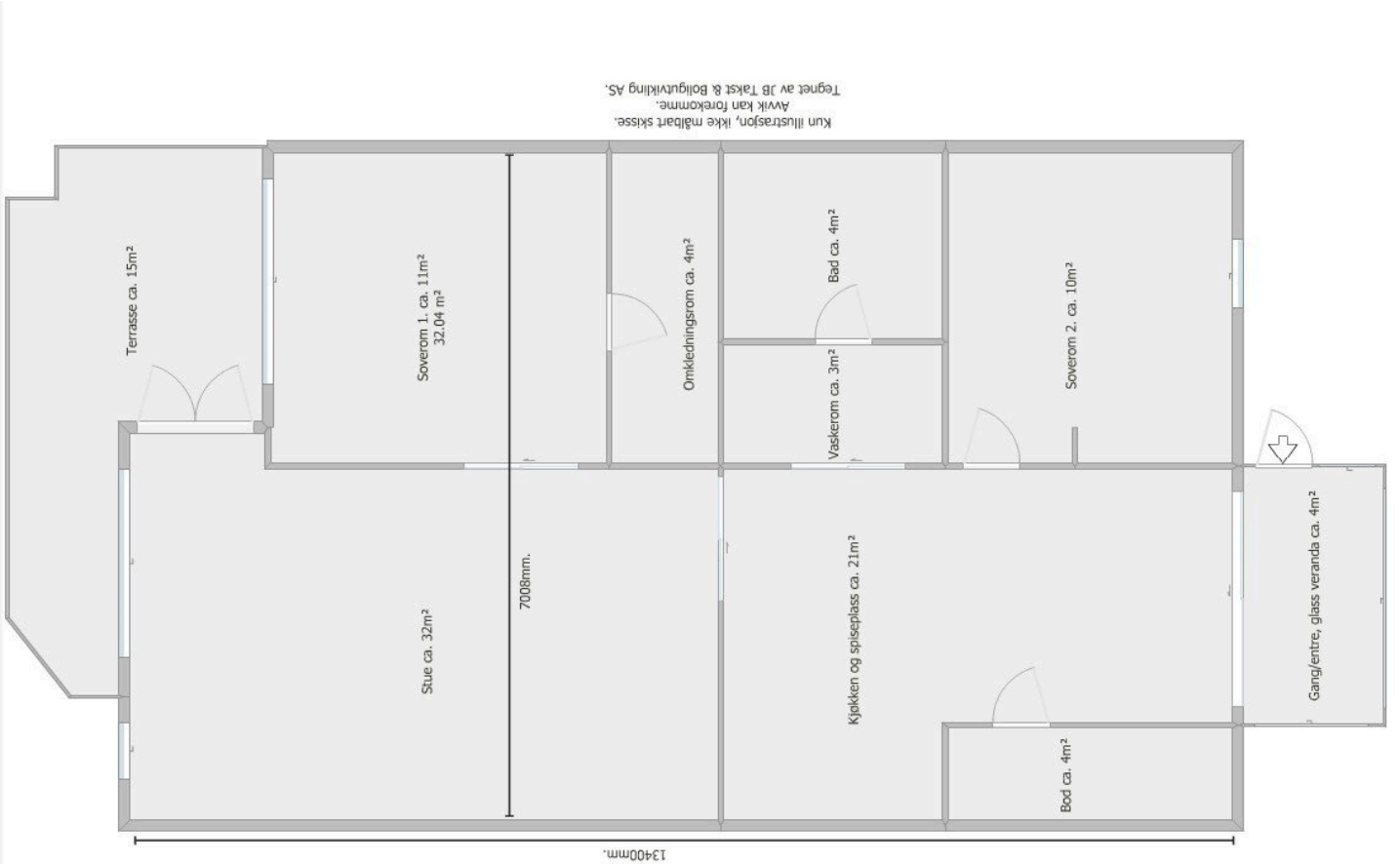
- Attraktiv beliggenhet i tilbaketrukkede omgivelser
- Gangavstand til Majorstuen, Skøyen og kollektivt
- Garasjeplass m/ elbillader
- Trappefri adkomst
- Oppussingsobjekt
- Store vindusflater
- Innglasset veranda og markterrasse
- 2 boder
- Nærhet til skole og barnehage

Arealer og innhold

BRA-i:	86 kvm
BRA-e:	7 kvm
BRA-b:	4 kvm
Totalt BRA:	97 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Bad/wc, vaskerom, soverom 1 og 2, stue, kjøkken/spisesal og bod.
BRA-e: 7 kvm. Boder.
BRA-b: 4 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse- og balkongareal



Forklaring av bilde/rommet


















SIEMENS













Informasjon

Monolitveien 74

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0493/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Monolitveien 74, 0375 OSLO
Gnr 32, bnr 870, snr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 870, snr 66 (ideell andel 3/200) i Oslo kommune

Selger
Nils Herman Sundt Sopp

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
180 690,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 170 690,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
204 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
205 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 376 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 388 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 7 kvm
BRA-b: 4 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Bad/wc, vaskerom, soverom 1 og 2, stue, kjøkken/spisesal og bod.
BRA-e: 7 kvm. Boder.
BRA-b: 4 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse- og balkongareal

Innhold

Entré:
Fliser på gulv og malt himling med downlights. Malte takplater, strietapet og laminat. Varmekabler i gulvet gir behagelig varme. Utstyrt med dørtelefon med åpner, malt himling med downlights og garderobeskap. God plass til oppbevaring og adkomst til bod.

Stue:
Malte takplater, strie/malte plater på vegg og parkett på gulv. Parketten ble slipt i 2020, og vegger og tak malt samme år. Rommet er møbleringsvennlig og utstyrt med varmepumpe for behagelig inneklima året rundt. Utgang til stor markterrasse med gode solforhold.

Kjøkken/spisesal
Parkett på gulv, og flis på vegg over benk. Malt himling med downlights. Innredet kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, dobbel vask med et greps blandebatteri, fliser over kjøkkenbenk, taklampe, komfyrvakt og mekanisk avtrekksvifte. Varmtvannsbereder på ca. 120l, plassert inni kjøkkenskap.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malte takplater og strie-/malte vegger. Rommet har en romslig planløsning med god plass til både seng og garderobe. Direkte adkomst til praktisk omkledningsrom/walk-in closet gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malte takplater og strie-/malte vegger. Rommet har garderobeskap og plass til både seng og skrivebord. Egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Bad:
Flislagte gulv og vegger, samt malt himling. Varmekabler i gulv. Innredet med enkel servant med ettgreps blandebatteri, speil med belysning, overskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og spotter.

Vaskerom:
Varmekabler i gulv. Praktisk rom med opplegg for vaskemaskin og god plass til oppbevaring.

Glassveranda:
Ca. 4 kvm innglasset veranda, oppført med vinduer og dør med omramming i stål/aluminium. Skifergulv og tak gir et lunt og skjermet uterom med adkomst fra kjøkken/spisesal. Perfekt for helårsbruk.

Terrasse:
Romslig markterrasse på ca. 15 kvm med god plass til utemøbler. Solrik og skjermet beliggenhet med adkomst via stuen.

Boder:
Leiligheten disponerer to boder, én ved kjøkkenet og én i tilknytning til parkeringsplassen. Samlet bodareal er ca. 7 m², og gir god lagringsplass for

sesongutstyr og annet.

Parkering:
Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader (merket B31).

Standard

Tilstandsrapport er utført av takstingeniør Jung Buin, datert 21.08.2025 og viser følgende tilstandsgrad:

Ingen TG3.

TG2:
Bad/WC - Overflate vegger og himling
- Hull etter festepunkt i dusjsone.
- Sprekker, sopp/dannelse i silikon og fuger.
- Skader, sprekker og hakk på fliser.
- Påvist svelleskader på plate, dør og lister.
- Manglende tilstrekkelig med avtrekk, for å føre fuktighet ut av boligen.
- Defekt pakning under vasken

Bad/WC - Overflate gulv
Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid.
Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:
- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.
Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring

Bad/WC - Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 1988
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Antatt at det er tetsjikt under fliser, antatt fra byggeår.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Det ble forsøkt å borre hull på veggen til soverom 2 mot badet. Veggen er av mur/betong, overflate fuktkontrollert på veggen med egnet fuktmåleverktøy, ingen forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Vaskerom - Overflate vegger og himling
Påvist:
- Skader, hakk, riss på dør, karmer og lister.
- Sprekk, riss på fuger.
- Manglende avtrekksvifte, for å føre fuktighet ut av boligen.
- Justeringsbehov på skyvedør.

Vaskerom - Overflate gulv
Påvist:
- Sprekker i fliser og fuger.

- Ikke tilstrekkelig med fall.

Kjøkken
Påvist:
- Svelle skader på parkettgulv ved frys/kjøleskap, fukt kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, ikke påvist forhøyet fuktverdig på befaringsdagen.
- Skader/hakk/riss og justeringsbehov på fronter.
- Knirk/riss og skader på gulv.
- Ikke tilstrekkelig med avtrekk på mekanisk vifte. Vedlikeholdsbehov.
- Defekt lys under overskap.

Andre rom
Stue:
- Malte takplater, strie/malte plater på vegg, parkettgulv.
Soverom 1 og 2:
- Malte takplater, strie/malte plater på vegg, parkettgulv.
Gang/entre:
- Malte takplater, strie tapet, laminat, dør telefon med åpner, taklys og garderobeskap
Påvist:
- Skader/hakk/riss på vegger og tak.
- Nivå forskjell på ca. 12mm.
- Skader/hakk/riss på gulv, dører og lister.

Vinduer og ytterdører
Vinduer og balkongdør fra 1987-88, av trerammer med 2 lagsglass.
Ytterdør med glass med stål/aluminium rammer, antatt fra byggeår.
Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.
Påvist:
- Lekkasje tegn fra vindus ventil.
- Over forventet levetid.
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller.
Avvik kan derfor forekomme.

Balkonger, verandaer og lignende
Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet. Boligen har en terrasse på mark ca. 15m^2. Oppbygget med impregnerte materialer.
Glassveranda på ca. 4m^2, med tak. Oppbygget med vinduer og dør, omrammer av stål/aluminium. Skifter på gulv.
Påvist:
- Svik på omramming til terrassen.
- Sprekker, skader og riss på overflate.
- Terrassen har ikke tilstrekkelig oppkant mot dørkarm. Dette medfører til vannavrenning mot terskel.
- Bom/hulrom under skifter.
- Vinduer og dør til glassveranda, er over forventet levetid.
- Råteskade på utvendig belistning rundt vindu.

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
- Manglende dokumentasjon på innebygget sisterne.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra Uvisst alder/år. Varmtvannsberederen på ca. 120l, den er plassert inni kjøkkenskap.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.
- Ikke synlige merknader på befaringsdagen.
- Ikke lekkasjesikret. Anbefaler å lekkasjesikre bereder med auqastopp.

Ventilasjon
Boligen har naturlig avtrekk via vinduer, dører.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, og avtrekk på bad
Påvist:
- Ikke tilstrekkelig avtrekk på mekanisk avtrekksvifte til kjøkken.
- Rens/vedlikehold av mekanisk vifte til kjøkken.
-Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som ikke tilfredsstillende.
- TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Sikringsskap med automat sikringer, tilgang på veggen inne boden ved kjøkken.
Merknader:
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
- Påvist avvik ved hovedkabel.
- Det anbefales el-takst av anlegget, da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.

TG IU - Ikke undersøkt
Membran, tettesjiktet og sluk
Sluk under vaskemaskin er ikke undersøkt av takstmann på befaringdagen, begrenset tilgang .
- Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert. Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

Parkering

Det medfølger én garasjeplass i sameiets felles garasjeanlegg, med elbillader (ladeboks) på plassen. I tillegg er det gjesteparkering, og for øvrig gjelder områdets parkeringsbestemmelser.

Seksjonsnummer 66 er et garasjeanlegg med 66 biloppstillingsplasser med tilhørende boder, en sykkeloppstillingsplass og ett redskapsskjul. Seksjonen eies av et
andelslag med 68 andeler, hvorav 66 andeler eies direkte av de enkelte seksjonseierne og to eies av seksjonseierne i fellesskap.

Modernisering og påkostninger

Følgende tiltak er oppgitt av hjemmelshavers sønn:

2025: Montert dusjvegger på badet.

2023: Installert varmepumpe.

2020: Vegger og tak malt, parkett slipt/overflatebehandlet. El-anlegget gjennomgått med nye punkter og utskifting av eldre opplegg; ny belysning etablert på kjøkken og bad. Peis i stue fjernet grunnet mangelfullt trekk.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Satt inn nytt dusjhjørne i 2024

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Remtech Nordic AS Fjernet innvendig ildsted. Lagt terrasse/dekk på uteplass

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyspunktet AS Ved overtakelse: Skiftet punkter, installert komfyrvakt, ny belysning bad og kjøkken, lagt opp flere nye stikk. August 2025: Montert bryter og tilkobling til varmepumpe (utedel).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble montert av sameiet, Kjenner ikke selskapet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Tydelig utslag fra ildsted ved overtakelse og peisen/ildstedet ble derfor fjernet. Sameiet har montert egne røykavsug i pipeløp.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

Byggemåte

Støpt betongsåle- betong grunnmur på antatt fast grunn.
Betong i bærende konstruksjoner- murverk- pusset fasader.
Tretak konstruksjoner- antatt tekket med papp/plate.

Yttertak er ikke inspisert av takstmann.
2 lags isolerglass i vinduer/dører fra 1988.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger uten garanti.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Vegghengte lamper og gardiner kan følge med etter avtale.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Utleie av biloppstillingsplass kan bare skje til beboer i boligsameiet.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

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

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming; varmepumpe installert i 2020, samt varmekabler på bad, vaskerom og i entré/glassveranda.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser årlig strømforbruk etter installasjon av varmepumpe til om lag 10 000 kWh. Forbruket vil naturlig variere med bruksmønster og antall beboere.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 151,- pr. mnd.
Inkluderer: Telia, betjening andel fellesgjeld, vaktmester- og renholdstjeneste,

kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, normalt drift og vedlikehold m.m.

Herav:
Lån 1204,-
Felleskostnader 3947,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure kr 765,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 2 498,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 058 232,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 232 928,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbånd til sameiet. Avtalen er nylig reforhandlet og forlenget med 2 år. Avtalen inkluderer bredbånd og TV-grunnpakke. Telia leverer et bredere utvalg av tv-kanaler, strømmetjenester, større bredbåndsprodukter og telefoni. Det er opp til hver enkelt seksjonseier å kjøpe større produkter. Merkostnad for dette dekkes i så fall av den enkelte seksjonseier.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Smestad Hovedgård, orgnr. 971284420

Om sameiet

Boligsameiet Smestad Hovedgård består av 65 eierseksjoner.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971 284 420, lokalisert i bydel Ullern i Oslo.

Sameiets hjemmeside: https://smestadhovedgaard.no/
Styreleder: Ole Petter Holen.

Sameiet har avtale med selskapet Asker og Bærum Vaktselskap(Tidligere Grønt og Hvitt EiendomsService). Avtalen omfatter både gartnertjenester og vaktmestertjenester hele året.

Sameiet har egen grøntkomité som sørger for å vedlikeholde området og den historiske hagen.

OBOS er sameiets nye forretningsfører. Alpha revisjon AS er valgt som ny revisor.

Styrets arbeid den siste tiden:
2020: Utskifting/vedlikehold av tak
I 2024 har styret arbeidet mye med Velux-prosjektet. Prosjektet er sluttført med et lite overskudd. Prosjektet har i all hovedsak gått uten problemer, med noen forsinkelser i oppryddingsarbeid og andre mindre ting. Tilbakemelding fra beboere og fra BA Fasade er positive. 19 beboere betalte 50% av Velux-utskiftningene av egen lomme. Disse 19 blir tilbakebetalt 50 prosent av overskuddet med 1/19-del. Dette utgjør kr 14.151 pr. sameier.

I 2024 og frem til årsmøte 2025 har styret blant annet jobbet med følgende andre saker:
• Valgt OBOS som ny forretningsfører
• Startet arbeidet med en langsiktig vedlikeholdsplan
• Utvidet avtalen med Grønt og Hvitt, nå Asker og Bærum Vaktselskap
• Fått oversikt over alle tak og gjort nødreparasjon av utsatte tak
• Nødreparasjon av to overlysvinduer
• Feiet og målt opp garasje og garasjeplasser
• Etablert ny hekk i hagen
• Skiftet takrennerør i nr. 40, og med det stoppet noe av lekkasjen i garasjen
• Oppdatert arkitektråd flere ganger
• Skiftet flere vinduer som var ødelagt/råtne
• Etablert 3 nye elbil-ladere. Fakturert for lading av elbil
• Fått etablert en egen altmuligmann
• Behandlet over 10 vannskader i sameiet i samarbeid med vårt forsikringsselskap
• Beskåret trær i hagen
• Gjennomført 12 styremøter og ett budsjettmøte
• Etablert ny hekk ved parkeringsplass.
• Hentet inn flere tilbud på ev. ny bredbåndsleverandør og vurdert hva vi gjør videre fremover
• Tettet mange sprekker i fasaden, spesielt der hvor stillasene i forbindelse med Velux vindusutskiftning stod
• Hatt en tett dialog med vårt forsikringsselskap jfr. alle skadene og lekkasjene vi har hatt
• Installert nytt fjernåpningssystem for garasjene. De eksisterende åpnerne kan fortsatt brukes
• Vurdert trafikksikring ved utkjøring til parkeringsplass
• Hentet inn tilbud på vask og maling av hovedhuset
• Tettet for skadedyr i hovedhuset
• Brukt tid på kompliserte forsikringsskader
• Funnet fram gamle papirtegninger av fasade og vindu. Disse blir nå digitalisert.

Styret arbeider for tiden med en langsiktig vedlikeholdsplan. Denne vil omfatte alle byggene og inkludere tak, fasade og vinduer. Vi har fått en kraftig økning når det gjelder forsikring av sameiet. Sameiet er snart 40 år gammelt, og når dette inntreffer vil dette gi utslag i våre forsikringsvilkår. Arbeidet med vedlikeholdsplanen er påbegynt, og ambisjonen er å sluttføre dette arbeidet i 2025. Deretter vil styret utarbeide en prioriterte liste, et kostnadsoverslag og en finansieringsplan. I tillegg arbeides det med nye garasjevedtekter og følger opp brev fra kartverket omkring urådighet garasjeplassene.

I følge årsberetning 2024/2025.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 180 690,-pr. 12.09.2025

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

Sameiet har fire lån på totalt kr. 13.294.333,- pr. 12.09.2025.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537102542
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 6 140 341,00
Innfrielsesdato: 15.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 83 456,90
Avdragsfrihet til og med juli 2029

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537079729
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,65%
Restsaldo 1 393 065,00
Innfrielsesdato: 20.11.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 18 933,94

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537051514
Lånetype: Serielån
Rentesats: 6,35%
Restsaldo 3 297 050,00
Innfrielsesdato: 10.02.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Restsaldo: 44 812,10

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83960503190

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo 2 463 877,11
Innfrielsesdato: 14.01.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Restsaldo: 33 487,96

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 5 145 241,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 286 038,-. Underskuddet i 2024 skyldes i hovedsak posten Reparasjon og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se punkt 5 i vedtekter for vedlikeholdsplikter.

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde kjæledyr etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Seksjonseiere som får tillatelse til å holde husdyr, må undertegne en egen erklæring som angir vilkårene for husdyrholdet. . Tillatelsen til dyreholdet er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere og eventuelle andre betingelser for dyrehold som er angitt i vilkårene. Se vedtekter pkt. 4.5 for nærmere informasjon.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5727804

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 515 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med grønne utearealer, plen og beplantning, sittegrupper og felles lekeplass.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Monolitveien 74 ligger i et grønt og frodig område med nærhet både til Oslo sentrum og marka. Leilighetskomplekset er bygget på tomten til Smestad hovedgård og har utsikt mot idylliske Smestaddammen. Tomten til sameiet er preget av grønne omgivelser med en stor privat hage i tilknytning til det gamle hovedbygget på Smestad hovedgård. Her får du følelsen av å bo på landet, samtidig som du befinner deg i gangavstand til vestkanten av Oslo.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til både Skøyen og Majorstuen. En tur via Vestre gravlund eller gjennom Vigelandsparken tar deg enkelt til Majorstuen, og

en idyllisk gangsti langs Hoffselva fører deg til Skøyen på rundt 15 minutter. På Skøyen finner du blant annet Maschmanns, hyggelige spisesteder og gode dagligvarebutikker.

Området byr på rikelige trenings- og fritidstilbud, med SATS Colosseum og SATS Hoff, Friskis & Svettis Majorstuen og Monolitten CrossFit i nærheten, samt Njård og Oslo Tennisklubb. Fine løpe- og sykkelrunder finnes rundt Vigelandsparken og opp mot marka.

Boligen sogner til Smestad skole for 1 til 7. trinn og Ris skole for 8 til 10. trinn. Smestad skole ligger ca. 350 meter fra boligen, mens det er ca. 3,5 km til Ris skole. Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Smestad barnehage ca. 350 meter unna.

Kollektivtilbudet er svært godt, med T-bane linje 2 og 3 fra Smestad, flere busslinjer og kort vei til tog og Flytog fra Skøyen. Det er enkel adkomst til Ring 3, med rask forbindelse videre til E18 både østover og vestover.

Bebyggelse

Området rundt Smestaddammen er preget av en blanding av blokkbebyggelse og småhus, oppført i ulike klassiske norske byggeteknikker fra midten av 1900-tallet til 2000-tallet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 1992.

Byggemeldt plantegning samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Området er regulert til:
Byggeområde for boliger
Spesialområde bevaring (bolig)
Fellesareal / lek og opphold
Byggeområde for kontor
Boligbebyggelse
Tomt for offentlig bygning (sykehjem / utvidelse av Smestad skole m.v.)
Friområde
Diverse veiareal

202107493 - Reguleringssak
Konventveien 27 - Planforslag til offentlig ettersyn
Se link for mer info: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202107493

202102096 - Reguleringssak
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Se link for mer info: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202102096

202300230 - Reguleringssak
Forslag til revidert reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220) - Fortsettelse av sak 202102096 - Revisjon av småhusplanen - S-5190
Se link for mer info: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202300230

202204703 - Reguleringssak
Småhusplanen - Midlertidig forbud mot tiltak
Se link for mer info: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202204703

202304720 - Reguleringssak
Småhusplanen - Midlertidig forbud mot tiltak (2. forbud varslet 11.04.2023)
Se link for mer info: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202304720

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:

Heftelser i eiendomsrett:
1989/29790-128/105 16.05.1989 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER
1. OVERDRAGELSESSUM, OG SENERE ETTER 90% AV
LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/49361-1/105 11.09.1995 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Oslo kommune
Vedr.tiltredelse av rettigheter i samsvar med avholdt skjønn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
1989/29790-127/105 16.05.1989 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1000/86937
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 66 SEKSJONER

2016/139590-1/200 17.02.2016 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1000/87275

GRUNNDATA
1989/29790-127/105 16.05.1989 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 66
Formål: Næring
Sameiebrøk: 13700/86937
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 66 SEKSJONER

2016/139590-1/200 17.02.2016 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 66
Formål: Næring
Sameiebrøk: 13700/87275

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

I Monolitveien 46, ligger hovedbygningen fra Nedre Smestad gård. Bygningen er siste rest av gårdsanlegget, som en gang var det største i Aker kommune. Bygningen og et begrenset uteområde ble regulert til spesialområde bevaring i 1986, i en reguleringsplan som medførte oppføring av seks frittliggende blokker som omkranser gårdsbygningen. En kopi av gårdens gamle stabbur er oppført mellom de to tunene.

Smestad stavkirkes kirkegård - Arkeologisk enkeltminne - Automatisk fredet
Nedre Smestad gård - Monolitveien 46, Gårdstun - Enkeltminne utomhus - Vernet etter PBL
Smestad nedre - Monolittveien 46 - Enkeltminne bygning - Kommunalt listeført

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 162 698,- 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 19. september 2025

Ansvarlig megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97694938

Megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Monolitveien 74

Monolitveien 74

Nabolaget Heggeli søndre/Nordre Skøyen - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	6 min 0.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	5 min 2.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	3 min 2.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	7 min 3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km

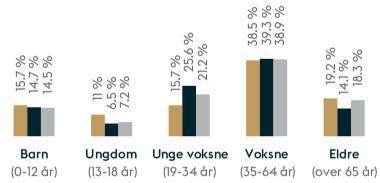
Offentlig transport

Smestaddammen Linje 40	4 min 0.4 km
Smestad Linje 2, 3	6 min 0.4 km
Hoff Linje 13	17 min 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.8 km

Barnehager

Smestad barnehage (1-5 år) 126 barn	6 min 0.4 km
Priorveien barnehage (2-5 år) 28 barn	7 min 0.4 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 å... 32 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggeli søndre/ Nordre Skøl.	497	620
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

Sport

Smestad skole	4 min
Smestadbanen kunstgress	6 min
SATS Njårdhallen	16 min
SATS Hoff	18 min

Gateparkering
Lett 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i blokk)
Monolitveien 74
0375 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 20/09/2025

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:32, Bnr: 870
Hjemmelshaver:	Margareth Sundt Sopp
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1988
Tomt:	11 515 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nils Herman Sundt Sopp
Befaringsdato:	21.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt på 11 515m².
Opparbeidet med utearealer, plen og beplantning, sittegruppe, lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt betongsåle- betong grunnmur på antatt fast grunn.
Betong i bærende konstruksjoner- murverk- pusset fasader.
Tretak konstruksjoner- antatt tekket med papp/plate.
Yttertak er ikke inspisert av takstmann.
2 lags isolerglass i vinduer/dører fra 1988.

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig fra 1988, med noe oppgraderinger i nyere tid.
Boligen har behov for tiltak og utbedringer.
Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 11mm høydeforskjell inne i boligen. Takstmann anser som normalt.

Boligen har avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

ANNET:
Oppvarming:
- Elektrisk oppvarming.
- Varmepumpe.
- Varmekabler på bad og vaskerom, samt i entre/glassveranda.

Parkering:
- Medfølger en parkeringsplass til boligen.
- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
- ProCloud.
- Egenerklæringsskjema.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak:
- Malt plater.
Vegger:
- Malte plater/stietapet, fliser på bad, vaskerom og over kjøkkenbenk.
Gulv.
- Parkett, fliser på bad og vaskerom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Dette er et dødsbo, begrenset informasjon.
Oppgitte informasjon fra hjemmelshavers sønn:
2025.
- Montert dusjvegger på badet.
2023.
- Installert varmepumpe.
2020.
- Vegger/ tak malt, parketten slipt samt at el-anlegget ble gjennomgått og det ble lagt opp endel nye punkter, gammelt opplegg skiftet ut og ny belysning etablert i kjøkken og bad.
- Peisen i stuen ble fjernet pga. store mangler med trekk.

FELLESKOSTNADER:
Felles utgifter for opplyst er:
5151,- mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	86m²	5m² 2m²	4m²	15m²		
SUM BYGNING	86m²		4m²	15m²		
SUM BRA	93m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
- Bad/wc, vaskerom, soverom 1 og 2, stue, kjøkken/spisesal og bod.

BRA-e:
- Boder.

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 88,68m², avrundes til 89m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Bod ved kjøkken har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele gulvarealet kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Det gir et fratrekk på ca. 3m², total målbart gulvareal er ca. 86m² i boligen.

Bod 1 ble målt til ca. 5.06m², avrundes til 5m². Bod 2 er ikke målt av takstmann på befaringsdagen. Tidligere takst er opplyst ca. 2m²
Terrassen ble målt til ca. 15,23m², avrundes til 15m².
Innglasset terrasse/veranda ble målt til ca. 4,13 avrundes til 4m².

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
- Synlige sprekker på utsiden av murveggen.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand påbefaringsdagen.
Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nils Herman Sundt Sopp.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

20/09/2025



Jung Bui

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad/wc.

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc innredet med:
- Enkel vask med et greps blandebatteri, speil med lys, overskap, vegghengt wc, dusjhjørne og spotter.

Tak.
- Malte plater.

Vegger.
- Fliser.

Merknader:
Påvist:
- Hull etter festepunkt i dusjsone.
- Sprekker, sopp/dannelse i silikon og fuger.
- Skader, sprekker og hakk på fliser.
- Påvist svelleskader på plate, dør og lister.
- Manglende tilstrekkelig med avtrekk, for å føre fuktighet ut av boligen.
- Defekt pakning under vasken.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Påstøpt gulv med antatt varmekabler.

Fall fra dørterskel til toppen av sluk er på ca. 11mm.

Merknader:
Påvist:
- Sprekk/slipp i silikon.
- Sprekker/riss i fuger.
- Bom/hulrom under fliser.
- Sprekker/skader på fliser.
- Motfall mot dørterskel.
- Avvik til fall mot sluk, da bunnlisten til dusjhjørne sperrer tilgang til sluk ved eventuelle lekkasjer.
- Fall mot sluk, tilfredsstiller ikke dagens krav for våtrom, som er min. 25mm.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 1988

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Antatt at det er tetsjikt under fliser, antatt fra byggeår.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.
Det ble forsøkt å borre hull på veggen til soverom 2 mot badet. Veggen er av mur/betong, overflate fuktkontrollert på veggen med egnet fuktmåleverktøy, ingen forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:
- Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.
Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.
- Over forventet levetid.

1.2 Vaskerom.

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerom antatt fra byggeår, innredet med:
- Opplegg for vaskemaskin.

Tak.
- Malte plater.
Vegger.
- Fliser.

Merknader:
Påvist:
- Skader, hakk, riss på dør, karmer og lister.
- Sprekk, riss på fuger.
- Manglende avtrekksvifte, for å føre fuktighet ut av boligen.
- Justeringsbehov på skyvedør.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

www.bmtf.no

Støpt gulv, antatt med varmekabler.
Informasjon fra hjemmelshavers sønn, så er det gulv sluk under vaskemaskin. Takstmann har ikke kontrollert, da det var begrenset tilgang på befaringsdagen.

Fall fra dørterskel til oppmålt sted mot sluk, er på ca. 7mm. For øvre deler av gulvet var det plant.

Merknader:
Påvist:
- Sprekker i fliser og fuger.
- Ikke tilstrekkelig med fall.

TG iu 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

Sluk under vaskemaskin er ikke undersøkt av takstmann på befaringdagen, begrenset tilgang.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser fra byggeår.

Merknader:
- Sluk under vaskemaskin er ikke undersøkt av takstmann på befaringdagen, begrenset tilgang .
- Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.
Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 1988

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

Kjøkken innredet med:
- Glatte fronter, laminat benkeplate, dobbel vask med et greps blandebatteri, fliser over kjøkkenbenk, taklampe, komfyrvakt og mekanisk avtrekksvifte.

Vannførende rør i kobber.
Blandetbatteri ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:
Påvist:
- Svelle skader på parkettgulv ved frys/kjøleskap, fukt kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, ikke påvist forhøyet fuktverdig på befaringsdagen.
- Skader/hakk/riss og justeringsbehov på fronter.
- Knirk/riss og skader på gulv.
- Ikke tilstrekkelig med avtrekk på mekanisk vifte. Vedlikeholdsbehov.
- Defekt lys under overskap.

3. Andre Rom

www.bmtf.no

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:
- Malte takplater, strie/malte plater på vegg, parkettgulv.
Soverom 1 og 2:
- - Malte takplater, strie/malte plater på vegg, parkettgulv.
Gang/entre:
- Malte takplater, strie tapet, laminat, dør telefon med åpner, taklys og garderobeskap.

Merknader:
Påvist:
- Skader/hakk/riss på vegger og tak.
- Nivå forskjell på ca. 12mm.
- Skader/hakk/riss på gulv, dører og lister.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør fra 1987-88, av trerammer med 2 lagsglass.
Ytterdør med glass med stål/aluminium rammer, antatt fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

Merknader:
Påvist:
- Lekkasje tegn fra vindus ventil.
- Over forventet levetid.
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller.
Avvik kan derfor forekomme.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har en terrasse på mark ca. 15m². Oppbygget med impregnerte materialer.
Glassveranda på ca. 4m², med tak. Oppbygget med vinduer og dør, omrammer av stål/aluminium. Skifter på gulv.

Merknader:
Påvist:
- Svik på omramming til terrassen.
- Sprekker, skader og riss på overflate.
- Terrassen har ikke tilstrekkelig oppkant mot dørkarm. Dette medfører til vannavrenning mot terskel.
- Bom/hulrom under skifter.
- Vinduer og dør til glassveranda, er over forventet levetid.
- Råteskade på utvendig belistning rundt vindu.

6. VVS

www.bmtf.no

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Hovedsakelig vannførende rør i kobber og avløpsrør av plast. Anlegg er antatt fra 1988
Hovedstoppekranen ble lokalisert og funksjonstestet på befaringsdagen, ingen merknader. Tilgang under kjøkkenvasken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
- Manglende dokumentasjon på innebygget sisterne.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Uvisst alder/år

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen på ca. 120l, den er plassert inni kjøkkenskap.

Merknader:
- Ikke synlige merknader på befaringsdagen.
- Ikke lekkasjesikret. Anbefaler å lekkasjesikre bereder med auqastopp.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Uvisst alder/år.

Det var sist inspisert i Uvisst.

Det var rengjort i Uvisst.

Anlegget ble sist fornyet i Uvisst.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig avtrekk via vinduer, dører.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, og avtrekk på bad.

www.bmtf.no

Merknader:
Påvist:
- Ikke tilstrekkelig avtrekk på mekanisk avtrekksvifte til kjøkken.
- Rens/vedlikehold av mekanisk vifte til kjøkken.
-Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som ikke tilfredsstillende.
- TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Uvisst.

Det elektriske anlegget ble installert i 1988

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Uvisst.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, se under.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automat sikringer, tilgang på veggen inne boden ved kjøkken.

Merknader:
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
- Fremvist sluttkontroll/samsvarserklæring på installasjon, utført av Lyspunktet AS i 2016
- Påvist avvik ved hovedkabel.
- Det anbefales el-takst av anlegget, da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i 1.etasje. Tilgang via egen inngang.
Det tilhører en parkeringsplass med el-billader til boligen, merkes med B31. Tilgang via felles garasjeanlegg.

Det tilhører 2stk. bod, en ved parkeringsplass som er på ca. 5m², tilgang via felles garasjeanlegg Merket med B31.
Bod 2 er ikke oppmålt av takstmann, begrenset tilgang på befaringsdagen. Informasjon fra tidligere takst er boden på ca. 2m²

Boligen har forskjellige rom høyder, fra ca. 2114mm inne på badet og helt opp til ca. 2420mm i øvre rom.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.
- Dette er et dødsbo, boligens informasjon er begrenset.

- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.
- Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av leiligheten var møbler, innredning og lagrede gjenstander ikke ble flyttet på

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad/wc. Overflate vegger og himling

TG2 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes.

1.1.2 Bad/wc. Overflate gulv

TG2 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid.
Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:
- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

1.1.3 Bad/wc. Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

1.2.1 Vaskerom. Overflate vegger og himling

TG2 er satt iht. merknader.

Merknader har ikke behov for straks tiltak, men må påregnes utbedringer i fremtiden.

1.2.2 Vaskerom. Overflate gulv

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

2.1 1 1

TG2 er satt iht. merknader.

Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

3.1 Andre rom

TG2 er satt iht. merknader.

Merknader har behov for tiltak/utbedringer i fremtiden.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG 2 er satt iht. merknader.

Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes, samt at en evt. utskifting må påregnes. Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Tg2 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er satt iht. manglende dokumentasjon.

Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknaden innen nær fremtid.

6.3 Ventilasjon

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sopp, Nils Herman Sundt	9578-5995-4-966791	2025-09-15 11:20:47

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
15. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0493/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Monolitveien 74, 0375 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Nils Herman Sundt Sopp

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Margaret Sundt Sopp

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Margareth Sundt Sopp

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: 6735403
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Satt inn nytt dusjhjørne i 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Remtech Nordic AS Fjernet innvendig ildsted. Lagt terrasse/dekk på uteplass

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyspunktet AS Ved overtakelse: Skiftet punkter, installert komfyrvakt, ny belysning bad og kjøkken, lagt opp flere nye stikk. August 2025: Montert bryter og tilkobling til varmepumpe (utedel)

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

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble montert av sameiet, Kjenner ikke selskapet.

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Tydelig utslag fra ildsted ved overtakelse og peisen/ildstedet ble derfor fjernet. Sameiet har montert egne røykavsug i pipeløp.

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0493/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sopp, Nils Herman Sundt	**2025-09-15**

Identifikasjon

bankID Sopp, Nils Herman Sundt

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Irina T. Bjørnhaug
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.bjornhaug@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0493/25 . Vår ref.: 6061-1-16 Dato: 12.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Smestad Hovedgård
Organisasjonsnr:	971284420
Seksjonseier:	Sopp (bo), Margareth Sundt
Medeier:	
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Monolitveien 74, 0375 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	32
Bnr.	870

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 6735403.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

4 lån i Handelsbanken: 90537102542, annuitet, innfrielsesdato 15.08.2054 90537079729, annuitet, innfrielsesdato 20.11.2042 90537051514, serie, innfrielsesdato 10.02.2035 83960503190, annuitet, innfrielsesdato 15.01.2036
Vi er ny forr.fører fra 01.06.2025, tidligere forretningsfører Boalliansen/USBL. Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Lån JA, lånet blir fordelt etter 1. juni. Parkering - Seksjonsnummer 66 er et garasjeanlegg med 66 bilopptillingsplasser med tilhørende boder, en sykkeloppstillingsplass og ett redskapsskjul. Seksjonen eies av et andelslag med 68 andeler, hvorav 66 andeler eies direkte av de enkelte seksjonseierne og to eies av seksjonseierne i fellesskap. Viser til garasjelagets vedtekter. Det er tinglyst ideelle andeler i garasjeseksjonen, veldig viktig at det tinglyses hjemmelsovergang ved salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537102542
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	6 140 341,00
Innfrielsesdato:	15.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med Juli 2029

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537079729
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,65%
Restsaldo	1 393 065,00
Innfrielsesdato:	20.11.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537051514
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,35%
Restsaldo	3 297 050,00
Innfrielsesdato:	10.02.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83960503190
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo	2 463 877,11
Innfrielsesdato:	14.01.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 151,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	1 204,00	
Felleskostnader	3 947,00	

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537102542
Restsaldo:	83 456,90
Kapitalkostnader:	491,93

Avdragsfrihet til og med Juli 2029

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537079729
Restsaldo:	18 933,94
Kapitalkostnader:	165,35

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537051514
Restsaldo:	44 812,10
Kapitalkostnader:	1 891,88

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83960503190
Restsaldo:	33 487,96
Kapitalkostnader:	1 067,65

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 180 690,90,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Terje Sørhuus pr. e-post: terje.sorhuus@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Petter Holen, e-post: bsh@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

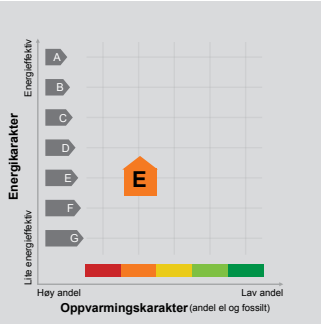
Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Monolitveien 74
Postnummer	0375
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	870
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81031630
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165664
Dato	08.09.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Smestad Hovedgård

HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET SMESTAD HOVEDGÅRD

(Vedtatt: 11.02.1992, revidert: 21.03.1994, XX.04.2003, 30.06.2009)

Innhold

Ro og orden 2
Avfall 2
Trafikk og parkering| 2
Vedlikehold av grøntanlegget og dyrehold 3
Bruk av terrasser, balkonger og takterrasser 3
Utvendig arkitektur, fasader og grøntanlegg 3
Utfyllende dokumenter til vedtekter og husordensregler 4
Bekreftelse 5

Smestad Hovedgård

Ro og orden

Etter kl. 2200 og før kl. 0700 på hverdager (før klokken 1100 på lørdager, søndager og offentlige høytidsdager) praktiseres nattero. I dette tidsrom må det legges særlig vekt på at naboer ikke forstyrres ved unødig støy, så som boring, hamring, musikkøvelser, støvsugere, vaskemaskiner og lignende.

Det henstilles til seksjonseierne å være behjelpelig med å holde orden i fellesarealene. Det er ønskelig at sykler, sparkstøttinger, kjelker o.l. oppbevares på steder i garasjene som er avsatt til dette formål. Sykler o.l. må ikke være til hinder for ferdsel til eller fra trapper og/eller innganger.

Avfall

Husholdningsavfall skal kastes i kassene i henhold til oppslag i avfallsrommet:

- Papir, drikkekartonger og papp kildesorteres og kastes i dertil merkede søppelkasser. Pappkartonger gjøres flate eller kuttes opp før de kastes.
- Glass og metallemballasje kastes i dertil egnede beholdere på miljø- eller gjenbruksstasjon eller leveres forhandler for tilbakebetaling av eventuell pant.
- Farlig avfall, dvs. impregnert trevirke, maling, lakk, løsemidler, lim, olje, lysstoffrør, sparepærer, gjenstander med knappecellebatteri(er), oppladbare batterier, bilbatterier, kvikksølvtermometer, plantevernmidler, sterke rengjøringsmidler m.m. leveres på egnet miljø- eller gjenbruksstasjon.
- Elektriske og elektroniske produkter leveres til forhandler av slike.
- Kasserte bildekk o.l. leveres til forhandler av dekk.
- Sameiet sørger for muligheter for kasting av brukte juletrær på egnet tidspunkt.
- Avfall som ikke dekkes av ovenstående beskrivelser vil sannsynligvis være restavfall og kastes i avfallskassene merket tilsvarende.
- Det er ikke tillatt å sette igjen ting på gulvet i avfallsrommet. Avfall som oppstår i forbindelse med oppussing o.l. må tiltakshaver/seksjonseier selv besørge bortkjørt.
- Dersom det oppstår kostnader i forbindelse med at beboer ikke følger disse avfallsreglene har styret rett til å kreve disse kostnadene + et behandlingsgebyr dekket av eieren av seksjonen.

Trafikk og parkering|

All kjøring på sameiets eiendom må foregå på en forsvarlig måte og i en hastighet som ikke utsetter andre for fare. Kjøring til og fra leilighetenes inngangspartier skal foregå i minst mulig utstrekning.

Det er ikke tillatt å parkere inne på området, kun i garasjene og på parkeringsplassene utenfor garasjene. Beboerne henstilles til fortrinnsvis å benytte parkeringsplassene i garasjene slik at flest mulig av de utvendige parkeringsplassene er tilgjengelige for besøkende.

Campingvogner, båter, tilhengere, lastebiler og kjøretøy som ikke er registrert og/eller lovlige å bruke på offentlige veier tillates ikke parkert på sameiets fellesareal (sameiets fellesareal omfatter ikke garasjene). Hver seksjonseier mottar et gjesteparkeringskort som gir rett til å benytte gjesteparkeringen (parkeringsplassene utendørs). Disse plassene er forbeholdt biler som er i daglig bruk. Styret sørger for god skilting av regler for parkering og har anledning til å ilegge biler som er parkert i strid med disse en kontrollavgift. Kontrollavgiftens størrelse fastsettes av årsmøtet.

Vedlikehold av grøntanlegget og dyrehold

Stell av sameiets grøntanlegg ledes av person utpekt av styret og/eller vaktmesteren i samråd med styret. Styret innkaller til dugnad minimum hver vår og høst. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av beplantning bekostet av sameiet. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for beplantning vedkommende selv eller hans beboere har anskaffet. Dersom slik beplantning blir til sjenanse for andre beboere, f.eks. pga. manglende vedlikehold, har styret rett til å iverksette nødvendige tiltak for å rette opp i forholdet etter å ha gitt tilstrekkelig varsel. Styret kan kreve eventuelle kostnader som er påløpt dekket av seksjonseieren.

Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne deres ekskrementer fra fellesarealene. Eiere av dyr må påse at dyrene ikke gjør skade på fellesarealene, herunder grøntanlegget. Beboere plikter å fylle ut skjema for dyrehold som følger som vedlegg til disse husordensreglene.

Bruk av terrasser, balkonger og takterrasser

- Seksjonseiere med balkonger og terrasser holder disse rene for jord og løv avfall, slik at slukene holdes åpne.
- Bruk av grill på balkonger og terrasser er tillatt, men skal være til minst mulig sjenanse for andre beboere.
- På grunn av faren for å skade personer, er det ikke tillatt å plassere gjenstander som kan falle ned på gesimsen som utgjør takterrassenes rekkverk.

Utvendig arkitektur, fasader og grøntanlegg

Retningslinjer for valg av markiser, stofftrekk på balkongers rekkverk, utelamper, inngangsdører, vinduer o.l. vedtas av sameiermøtet med to tredjedels flertall. Ved utskifting / nyanskaffelse av slikt skal disse retningslinjene følges. I den forbindelse gjøres det oppmerksom på følgende:

- Markiseduk og stofftrekk på rekkverk skal være i farge xxxx fra produsenten Sattler (sandfarget). Markisers kapper skal ha rett avslutning, ikke bølget kant. Ved utskifting av eksisterende markiser eller stofftrekk på rekkverk skal det skiftes til typen som er bestemt av sameiermøtet.
- Utelamper kan ikke settes opp uten samtykke fra styret. Sameiermøtet bestemmer egnet design/type i samråd med bygningenes arkitekt, Kari Nissen Brodtkorb. Ved utskifting av eksisterende utelamper skal det skiftes til type som er bestemt av sameiermøtet.
- Postkasser kan ikke settes opp uten samtykke fra styret. Sameiermøtet bestemmer egnet design/type. Ved utskifting av eksisterende postkasser skal det skiftes til type som er bestemt av sameiermøtet.
- Ringeklokkers design skal passe til bygningens arkitektur.
- Inngangsdører kan ikke skiftes uten samtykke fra styret. Inngangsdører skal være hvite og i samme stil som murbygningenes opprinnelige inngangsdører. Ved utskifting av inngangsdører som p.t. er av en annen stil skal det skiftes tilbake til type som harmonerer med arkitekturen etter samråd med styret.
- Skifte av vindusglass tillates kun etter godkjenning fra styret.
- Det er ikke tillatt å endre og/eller utvide terrassenes hellelagte områder uten tillatelse fra sameiermøtet. Endringer av beplantningen som medfører vesentlig avvik fra den vedtatte utomhusplanen krever godkjenning fra styret eller sameiermøtet.
-

Smestad Hovedgård

Utfyllende dokumenter til vedtekter og husordensregler

I sameiets vedtekter punkt 5.1 heter det at "Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, så som oppsetting av antenner, markiser og skilt, samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Det samme gjelder endring av belegget på terrasser. Dyrehold er ifølge vedtektenes punkt 4.5 tillatt under visse forutsetninger, men krever at man inngår avtale med styret. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret.

Som vedlegg til husordensreglene finnes med bakgrunn i ovennevnte følgende skjemaer/dokumenter:

- Eksempel på søknad om tillatelse til å gjøre endring innen eierseksjon. Eksempelet tar utgangspunkt i søknad om rehabilitering av våtrom, men kan av søkerne tilpasses andre tiltak.
- Eksempel på avtale vedr. tillatelse til å endre belegg på takterrasse til skifer i støp
- Avtale om dyrehold
- Skjema for søknad om godkjenning som ny seksjonseier eller leietaker.

Smestad Hovedgård

Bekreftelse

Jeg har lest og forstått ovenstående vedtekter og godtar dem som bindende for meg.

Seksjonsnummer. _____

Underskrift: _____

Sted: _____

Dato: / 20____

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Smestad Hovedgård for året 2024

Møtedato 22.5.2025

Møtestart kl. 18:00

Til stede var 23 seksjonseiere. I tillegg var 4 sameiere representert ved fullmakter.

Møtet ble åpnet av Ole Petter Holen, styrets leder.

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Ole Petter Holen.

Vedtak: Han ble valgt.

Registrering av fremmøtte

Det ble foreslått å anse styrets opptelling av fremmøtte og eventuelle fullmakter som bevis for hvilke seksjonseiere som var til stede.

Vedtak: Godkjent.

Valg av protokollfører og to seksjonseiere til å medundertegne protokollen

Som protokollfører ble foreslått Tone Rudberg. Til å underskrive protokollen sammen med møteleder ble foreslått Jon E. Glømmen og Marianne Petersen.

Vedtak: De foreslåtte ble valgt.

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt og godkjenning av dagsorden

Vedtak: Godkjent.

2 STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Styrets årsmelding ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

Enstemmig vedtak: Årsmeldingen ble tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styrets økonomiansvarlige Anders Gjære gikk gjennom tallene for 2024.

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 5.145.241.

Enstemmig vedtak: Det fremviste forslaget til årsregnskap for 2024 ble enstemmig godkjent sammen med revisjonsberetningen. Årsresultatet overføres til egenkapital.

4. PROSJEKTREGNSKAP VELUX

Prosjektet er sluttført med et lite overskudd, kr 537 738. Styret har vedtatt at de 19 sameierne som betalte 50 prosent av vinduskostnadene, får tilbakebetalt 50 % av overskuddet med 1/19-del (nøyaktig utregnet etter eierbrøk).

Resultatet ble mottatt med applaus og ros for god prosjektledelse.

Fra salen ble det foreslått at de eldre Velux-vinduene som er tatt vare på og står i Stabburet, delvis flyttes til andre steder for å hindre at de blir ødelagt. Styret tar dette videre.

5. VALG AV REVISOR

På grunn av overgang fra USBL til OBOS som forretningsfører må vi velge ny revisor, Alpha revisjon AS.

Enstemmig vedtak: Alpha revisjon AS ble valgt som ny revisor.

6. REVIDERTE VEDTEKTER

I innkallingen står det:

«Forslag til vedtak:

Det fremlagte forslaget til vedtekter vedtas med de endringer/justeringer som fremkommer på Årsmøtet

Styret får fullmakt til å utarbeide det endelige vedtektsdokumentet med nevnte endringer og justeringer implementert, og legger det ut på BSH sin brukerportal så snart det er klart.»

Styreleder redegjorde. Styret er kommet til at det er uheldig at sameierne på årsmøtet vedtar vedtekter som så senere må vedtas på nytt når det er kommet innspill fra beboere. Dette er ingen hastesak, og styret vil få bedre tid til å lytte til beboere og unngå tidsklemmen som vi kjenner på.

Derfor behandles ikke dette nå, men på budsjettmøtet til høsten, ev. neste årsmøte. Styret mottar gjerne innspill skriftlig.

7. STYREHONORARER

Transaksjon 09222115557547867003 Signert OPH, JEG, MP

Styrehonoraret eks. styreleder ble foreslått økt til samlet kr 120 000 kroner (fra kr. 100 000) fra perioden ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Forslaget om at honoraret skal indeksreguleres hvert tredje år, falt.

Enstemmig vedtak: Styrehonoraret eks. styreleder fastsettes til kr 120 000 i perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025.

8. INNKOMNE FORSLAG

Det var levert fire innspill til styret innen fristen. Ingen av dem har formulert noe forlag til vedtak. Forslagsstillere var Marianne Reimers (om hekk og spyling), Grethe S. Aaby (søppelrom, lys og parkering), Anne Karine Røsholm (situasjonen på parkeringsplassen) og Evy Weiseth Hodne (diverse, blant annet beredskapsplan og rydding av området langs Hoffsveien til broen, som er vårt ansvar).

Innspillene og styrets kommentarer er referert i sin helhet i årsmøtepapirene.

Biler og parkering

Flere av forslagsstillerne nevnte situasjonen omkring parkering ute og inne, og styret har også mottatt klager.

Ute har det den siste tiden vært flere håndverkbiler og store biler som står på parkeringsplassen ute, og som hindrer effektiv ferdsel for andre biler. Styret oppfordrer sterkt til at parkeringsplassen ikke blir brukt til store biler slik det har vært de siste ukene. Oppfordringen omfatter også parkering inne på området over lengre tid, det vil si tid som går ut over effektiv lasting/lossing.

Styret anmoder også om at folk benytter garasjeplassene sine inne og ikke parkerer ute. Det er til tider vanskelig å få plass ute. Biler som parkeres ute, skal uansett ha gul parkeringslapp i frontruten.

Parkeringsforholdene er et tilbakevendende problem. Styret tar gjerne imot gode forslag (skriftlig) til hvordan dette kan håndteres effektivt.

Elbil-lading

Beboer Eiliv Christensen ba om å få protokollført styrets orientering om fakturering av elbil-lading: «Gunner Arnesen sørger for fakturering til og med 31.05 2025. Gunnar skriver: Når det gjelder el-bil ladere, må vi se på hvordan vi kan få timespris. Dette er mulig ved å bruke eksterne firmaer (OBOS har en samarbeidspartner). Jeg sjekket på deres hjemmesider og dette vil inkludere månedsgebyr for alle ladere, også de som ikke er i bruk. Et annet poeng er at vi får strømstøtte på ladestasjonene så vi må ikke gjøre endringer som gjør at dette faller bort. Min anbefaling er at vi venter til prosessen rundt Norgesstrøm er på plass.»

Leietakere og vedlikehold

Beboer Eiliv Christensen ba om å få protokollført sameiernes ansvar for å følge opp leietakere i forhold til orden og vedlikehold utenfor leilighetene og på balkonger etc.

Garasjelaget – vedtekter og melding fra Kartverket

Flere sameiere har mottatt brev fra Kartverket omkring urådighet mht garasjeplassene. Styret følger opp (er trolig bare en informasjonssak fra Kartverket, men vanskelig å forstå).

Jon Glømmen og Eiliv Christensen danner en arbeidsgruppe som ser på brevet fra Kartverket og ferdigstilling av garasjevedtekter, og melder tilbake til styret.

Ev. valg av ny leverandør av bredbånd- og tv-tjenester

Vi har Telia i dag, og en avtale som løper fram til 2027. Styret har vedtatt å utsette saken til 2027.

9. VEDLIKEHOLDSPLAN

Styreleder orienterte om arbeidet som pågår med å samle informasjon om vedlikeholdsbehov og lage en samlet plan de neste fem til ti årene om oppgaver i prioritert rekkefølge. Det gjelder tak, terrasser, overlysvinduer, fasader (også vasking og maling), vinduer, elektrisk anlegg med mye mer som innebærer store kostnader. Vedlikeholdsetterslepet er stort, og det er påkrevet å komme i gang. Snart fyller sameiet 40 år, og da vil forsikringsvilkårene bli langt tøffere. I tråd med planen, skal det også utarbeides en finansieringsplan. Planen vil bli lagt fram for sameierne enten på budsjettmøte til høsten eller årsmøtet neste år.

Styret ble bedt om å sørge for nøye oversikt over alle utskftinger av tak, vinduer m.v. som utføres og melder slike utskiftinger til forsikringsselskapet, ettersom nye forsikringsmessige tidsfrister løper fra utskiftingene skjer.

10. OVERGANG TIL OBOS SOM NY FORRETNINGSFØRER FRA 1. JUNI

Styreleder redegjorde: I 2024 ble Boalliansen kjøpt opp av USBL, og i den forbindelse ble vi med over til USBL. I løpet av 2024 ble det klart for styret at USBL ikke kunne levere det vi ønsket.

Styret tok derfor kontakt med OBOS og etter flere runder inkludert en referansesjekk falt vi ned på OBOS som ny forretningsfører.

OBOS har en beboerportal kalt VIBBO. Se https://vibbo.no/ Dette er en nettside hvor planen er å legge ut all informasjon til beboere. VIBBO vil også bli brukt til kommunikasjon mellom styret og sameiere.

Transaksjon 09222115557547867003 Signert OPH, JEG, MP

Ole Vegard Tveita fra OBOS var på årsmøtet og informere om bruken av VIBBO, som vi altså skal forholde oss til etter 01.06.2025, da avtalen med OBOS som vår forretningsfører trer i kraft.

OBS: Den gamle styremailen (styret@smestadhovedgaard.no) er ikke lenger i bruk etter 1.6. 2025. Alle henvendelser til styret går da via VIBBO.

11. VALG PÅ STYRE OG VALGKOMITE

De styremedlemmene som er på valg i dag, har alle sagt seg villige til å ta gjenvalg. Dette er valgkomiteens innstilling:

Verv	Navn	På valg i dag	Periode
Leder	Ole Petter Holen	Nei	2025
Styremedlem årsmøte 2027	Anders Gjære	Ja	Til
Styremedlem 2026	Tone Rudberg	Ja	Til årsmøte
Styremedlem årsmøte 2027	Manuela Ramin-Osmundsen	Ja	Til
Styremedlem årsmøte 2026	Erik Tønnesen	Nei	Til
Varamedlem årsmøte 2027	Jon Glømmen	Ja	Til
Varamedlem årsmøte 2027	Svein Erik Davidsen	Ja	Til

Enstemmig vedtak: Forslagene til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer ble enstemmig vedtatt.

Styret foreslo at Gunnar Arnesen og Bodil Mørk Lillehol fortsetter som valgkomite.

Enstemmig vedtak: Styrets forslag til ny valgkomite ble enstemmig vedtatt.

12 PROTOKOLL. AVSLUTNING AV MØTET.

Protokollutkastet sendes til møteleder og protokollvitnene for gjennomgang og underskrift. Det ordinære årsmøtet ble hevet kl. 20:30.

Ole Petter Holen

Møteleder

Jon E. Glømmen

Protokollvitne

Marianne Petersen

Protokollvitne

Transaksjon 09222115557547867003 Signert OPH, JEG, MP

Transaksjon 09222115557547867003 Signert OPH, JEG, MP



Årsmøte 2025

Boligsameiet Smestad Hovedgård

Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Velkommen til årsmøte, 22.05 2025 kl. 18:00 på Smestad skole

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2024**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å komme på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Smestad Hovedgård det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per seksjon.
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
I Boligsameiet Smestad Hovedgård
Dato: 22.05. 2025 kl. 18:00
Sted: Smestad skole

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 som viser et underskudd på kr. 4.398.221 godkjennes. Resultatet føres mot egenkapital.

4) PROSJEKTREGNSKAP VELUX

Prosjektregnskapet ble gjennomgått. Anders Gjære informerer

5) VALG AV REVISOR

Forslag til vedtak: Alpha revisjon AS ble valgt som ny revisor

6) REVIDERTE VEDTEKTER

Forslag til vedtak: Det fremlagte forslaget til vedtekter vedtas med de endringer/justeringer som fremkommer på Årsmøtet. Styret får fullmakt til å utarbeide det endelige vedtektsdokumentet med nevnte endringer og justeringer implementert, og legger det ut på BSH sin brukerportal så snart det er klart.

7) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: 1. Styrehonoraret eks. styreleder fastsettes til kr. 120.000,- for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte i 2025.
2. Styrehonorarer eks styreleder indeksjusteres hvert 3. år. Neste justering blir presentert på årsmøte 2028, med virkning fra og med årsmøte 2027 og 3 år fremover.

8) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 4 innkomne forslag.

9) VEDLIKEHOLDSPLAN

Styret arbeider med en helhetlig vedlikeholdsplan for sameiet. Styret vil redegjøre kort om status på prosjektet med tentativ tidsplan.

10) OVERGANG TIL OBOS

01.06.2025 er OBOS sameiets nye forretningsfører. En representant fra OBOS vil være til stede på årsmøte for informasjon og spørsmål.

11) INFORMASJONSSAKER

Fakturering elbil-lading: Gunnar Arnesen sørger for fakturering til og med 31.5.

Styret har etter innspill fra sameiere, sett nærmere på vår bredbåndsleverandør og hva vi gjør videre fremover. Svein Erik Informerer.

Ny eier av vaktmester- og gartnerfirma GH: Asker og Bærum Vaktselskap har kjøpt opp GH. Flere av våre nøkkelpersoner fra GH følger med over. En ny avtale innebærer stell av hekk mot Monolittveien og termisk ugressbekjempelse bestemte steder.

Styret har utarbeidet et eget skriv til nye og eksisterende beboere med grunnleggende informasjon. Styret går kort igjennom skrivet, som blir lagt ut på vår nye portal VIBBO.no fra 01.06.2025.

Styret arbeider for tiden med revidert utgave av Arkitektråd

12) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 5 medlemmer til styret og 2 varamedlemmer. Til valgkomiteen velges to medlemmer.

Forslag til vedtak – styret

Dagens styre gjenvelges (eks styreleder og Erik Tønnesen), inkludert varamedlemmer. Tone Rudberg for ett nytt år. Anders Gjæres og Manuela Ramin-Osmundsen for to år. Dette for å sikre overlapping og kontinuitet i styret. Varamedlemmer for to nye år.

Forslag til vedtak - valgkomitee

Gunnar Arnesen og Bodil Mørk Lillehol gjenvelges som medlemmer av valgkomiteen.

Med vennlig hilsen
for styret
Oslo, 10. mai 2025
_____
Ole Petter Holen (Styreleder)

Vedlegg til innkallingen:

- Årsregnskap for 2024. Vedlegg 1
- Prosjektregnskap Velux. Vedlegg 2
- Reviderte vedtekter. Vedlegg 3
- Navneseddel og fullmaktsskjema. Ligger ved denne innkallingen

2) ÅRSMELDING 2024 FOR BOLIGSAMEIET SMESTAD HOVEDGÅRD

2.1 VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971 284 420, lokalisert i bydel Ullern i Oslo og består av 65 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnummer 32, bruksnummer 870 i Oslo kommune.
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2.2 STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE

Verv	Navn	På valg
Leder:	Ole Petter Holen	2026
Styremedlem	Anders Gjære	2025
Styremedlem	Tone Rudberg	2025
Styremedlem	Manuela Ramin-Osmundsen	2025
Styremedlem	Erik Tønnesen	2026
Varamedlem	Jon E. Glømmen	2025
Varamedlem	Svein Erik Davidsen	2025

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Styret har bestått av 3 menn + 2 kvinner. Det har vært 2 menn som varamedlemmer.

VALGKOMITE

Gunnar Arnesen og Bodil Mørk Lillehol har fungert som valgkomité i 2024.
Valgkomiteens oppgave er å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

2.3 STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 12 styremøter og ett budsjettmøte, og det er behandlet en rekke styresaker inklusive forhold som har krevd flere behandlinger.

I 2024 har styret arbeidet mye med Velux-prosjektet, som har tatt mye av fokus, da dette har vært en stor og komplisert sak.
I 2024 og frem til årsmøte 2025 har styret blant annet jobbet med følgende andre saker:

- Valgt OBOS som ny forretningsfører
- Startet arbeidet med en langsiktig vedlikeholdsplan
- Utvidet avtalen med Grønt og Hvitt, nå Asker og Bærum Vaktselskap
- Sendt ut informasjonsskriv til beboere
- Utarbeidet infoskriv til nye og eksisterende beboere med grunnleggende informasjon, pluss et kortfattet Q&A.
- Samlet, revidert og utviklet nye dokumenter til beboere som ligger som linker i informasjonsskrivet
- Fått oversikt over alle tak og gjort nødreparasjon av utsatte tak
- Nødreparasjon av to overlysvinduer
- Feiet og målt opp garasje og garasjeplasser
- Etablert ny hekk i hagen
- Utarbeidet reviderte vedtekter
- Utarbeidet tydelige ansvars- og rollefordelinger mellom sameiere og sameiet i samråd med sameiets jurist
- Skiftet takrennerør i nr. 40, og med det stoppet noe av lekkasjen i garasjen
- Oppdatert arkitektråd flere ganger
- Skiftet flere vinduer som var ødelagt/råtne

- Etablert 3 nye elbil-ladere
- Fakturert for lading av elbil
- Fått etablert en egen altmuligmann (Finn)
- Svart på over 100 henvendelser fra beboere
- Behandlet over 10 vannskader i sameiet i samarbeid med vårt forsikringsselskap
- Beskåret trær i hagen
- Gjennomført 12 styremøter og ett budsjettmøte
- Etablert ny hekk ved parkeringsplass. Styret følger med på om denne overlever eller ikke
- Hentet inn flere tilbud på ev. ny bredbåndsleverandør og vurdert hva vi gjør videre fremover
- Tettet mange sprekker i fasaden, spesielt der hvor stillasene i forbindelse med Velux vindusutskiftning stod
- Hatt en tett dialog med vårt forsikringsselskap jfr. alle skadene og lekkasjene vi har hatt
- Installert nytt fjernåpningssystem for garasjene. De eksisterende åpnerne kan fortsatt brukes
- Vurdert trafikksikring ved utkjøring til parkeringsplass
- Hentet inn tilbud på vask og maling av hovedhuset
- Tettet for skadedyr i hovedhuset
- Brukt mye tid på kompliserte forsikringsskader
- Funnet fram gamle papirtegninger av fasade og vindu. Disse blir nå digitalisert.

2.4 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav som er fastsatt i lovgivningen.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontroll-forskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996, med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.
Styret har hatt regelmessig kontroll med at vi holder oss innenfor gjeldende krav og reglement. For større vedlikeholdsoppdrag leier styret kompetanse fra et rådgivende ingeniørselskap der dette er nødvendig.

2.5 SAMEIETS EIENDOMSMASSE, FORSIKRING og GENERELL INFORMASJON

BYGNINGSFORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP625124. Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter eventuelle berørte naboer og styreleder eller styremedlemmer i sameiet.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

VAKTMESTERTJENESTER/RENGJØRING
Sameiet har avtale med selskapet Asker og Bærum Vaktselskap. Utvidet avtale ble inngått i 2024 og omfatter både gartnertjenester og vaktmestertjenester hele året.

KABEL-TV
Sameiet har en kollektiv avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbånd til sameiet. Avtalen er nylig reforhandlet og forlenget med 2 år. Avtalen inkluderer bredbånd og TV-grunnpakke. Telia leverer et bredere utvalg av tv-kanaler, strømmetjenester, større bredbåndsprodukter og telefoni. Det er opp til hver enkelt seksjonseier å kjøpe større produkter. Merkostnad for dette dekkes i så fall av den enkelte seksjonseier. Det er ikke mulig å trekke produkter ut av en kollektiv avtale, som f.eks. lineær TV.
Vi vurderer fortløpende andre tilbydere, og et evt. skifte av leverandør kan tidligst skje i 2027.

NØKLER
Nøkler/lås til egen inngangsdør til den enkelte leilighet/seksjon er seksjonseiers eget ansvar.
Nøkkel til garasjeport samt dører til kjellere og søppelrom er én og samme type systemnøkkel.

Systemnøkkel skal bestilles hos styret. Systemnøkkel skal ikke skaffes på andre måter. I tilfeller hvor ikke original nøkkel er benyttet og er brukket og sitter fast i lås, kan styret kreve den enkelte ansvarlige seksjonseier (ansvarlig for sine leieboere) for kostnadene forbundet med å få ordnet dette.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange.

Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sørge for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Styret anbefaler den enkelte seksjonseier å undersøke brannsikringsutstyr i egen leilighet regelmessig. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

Alle beboere i sameiet plikter å følge gjeldende branninstruks for sameiet. Branninstruks er tilgjengelig på hjemmesidene til Boligsameiet Smestad Hovedgård.

BEPLANTNING OG HAGEANLEGG
Oslo Kommune v/Bymiljøetaten åpnet høsten 2022 for gjennomgang fra Hoffsveien til friarealet langs Hoffselven, samt fjernet deler av skjermende vegetasjon mellom Hoffsveien og vår eiendom. For å kompensere for dette ble det påbegynt en hekkbeplanting langs vår grense mot friarealet. I 2024 ble hekken komplett.

VEDLIKEHOLD/REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD
Styret arbeider for tiden med en langsiktig vedlikeholdsplan. Denne vil omfatte alle byggene og inkludere tak, fasade og vinduer. Vi har fått en kraftig økning når det gjelder forsikring av sameiet. Sameiet er snart 40 år gammelt, og når dette inntreffer vil dette gi utslag i våre forsikringsvilkår.
Arbeidet med vedlikeholdsplanen er påbegynt, og ambisjonen er å sluttføre dette arbeidet i 2025.
Deretter vil styret utarbeide en prioriterte liste, et kostnadsoverslag og en finansieringsplan.

2.6 SAMEIETS ØKONOMI

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2024 var totalt på kr. 9.927.606,-

Driftskostnader i 2024 var totalt på kr. 13.672.008,-

Resultatet for 2024 etter finansposter er et underskudd på kr. 4.398.221,-

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til egenkapital.

Sameiet hadde per 31.12.2024 eiendeler på til sammen kr. 4.928.061,- hvorav 3.140.061,- var bankinnskudd.

Total langsiktig gjeld var i sameiet per 31.12.2024 kr. 13.718.404,-

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke kommer frem av resultatregnskapet og balanse.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT
Budsjettet for 2025 er behandlet og vedtatt på Sameiermøte 5. desember 2024

Oslo, 10.5. 2025

I styret for Boligsameiet Smestad Hovedgård

_____	_____	_____
Ole Petter Holen (styreleder)	Anders Gjære	Tone Rudberg
_____	_____	
Erik Tønnesen	Manuela Ramin Osmundsen	

3) ÅRSREGNSKAP

3.1 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførsel ble i 2024 overført til USBL. Revisjon for 2024 er utført av KPMG.
Forslag til vedtak
Årsregnskapet 2024 som viser et underskudd på kr. 4.398.221,- godkjennes. Vedlegg 1. Resultatet føres mot egenkapital..

4) PROSJEKTREGNSKAP VELUX

Prosjektet er sluttført med et lite overskudd. Se vedlegg 2. Prosjektet har i all hovedsak gått uten problemer, med noen forsinkelser i oppryddingsarbeid og andre mindre ting. Tilbakemelding fra beboere er positive. Tilbakemeldinger fra BA Fasade er også positive.
19 beboere betalte 50% av Velux-utskiftningene av egen lomme. Disse 19 blir tilbakebetalt 50 prosent av overskuddet med 1/19-del. Dette utgjør kr 14.151 pr. sameier.

5) VALG AV REVISOR

På grunn av overgang fra USBL til OBOS som forretningsfører må vi velge ny revisor.
Forslag til vedtak
Alpha revisjon AS ble valgt som ny revisor

6) REVIDERTE VEDTEKTER

Det har i lengre tid vært et ønske om å oppdatere vedtektene. I samarbeid med sameiets jurist har vi utarbeidet reviderte vedtekter. Hensikten med revideringen er en større klarhet i hva som er sameiers ansvar og hva som er sameiet sitt ansvar. Vedtektene er også oppdaterte i henhold til nytt regelverk. Se vedlegg 3
Forslag til vedtak
Det fremlagte forslaget til vedtekter vedtas med de endringer/justeringer som fremkommer på Årsmøtet. Styret får fullmakt til å utarbeide det endelige vedtektsdokumentet med nevnte endringer og justeringer implementert, og legger det ut på BSH sin brukerportal så snart det er klart. .

7) STYREHONORARER

Styrehonoraret eks. styreleder fastsettes til kr 120.000, - for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Godtgjørelsen er kr 20.000, - høyere enn foregående periode og skyldes at den ikke har vært justert på nærmere 10 år. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.
Styrehonorarer eks styreleder indeksjusteres hvert 3. år.
Honoraret til styreleder reguleres i egen avtale som ble godkjent av budsjettmøte i sameiet høsten 2024. Hans honorar følger kalenderåret. Styrelederes honorar for 2025 er satt til 25.000 pr. måned og utbetales løpende.
Forslag til vedtak
1. Styrehonoraret eks. styreleder fastsettes til kr. 120.000,- for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte i 2025.
2. Styrehonorarer eks styreleder indeksjusteres hvert 3. år. Neste justering blir presentert på årsmøte 2028, med virkning fra og med årsmøte 2027 og 3 år fremover.

8) INNKOMNE FORSLAG

Det er levert fire forslag til styret innen fristen. Ingen av dem har formulert noe forslag til vedtak.

8.1. MARIANNE REIMERS HAR LEVERT FORSLAG VEDRØRENDE HEKK OG SPYLING
Hei -Takk for innkalling til Årsmøte.
Hekk er et hett tema øverst mot Hoffsveien, og selvfølgelig nedover mot hagen/parken
Sameierne må respektere privatlivet til naboer, og ikke presse seg gjennom nyplantet, dobbel og enkel hekk, tre meter fra andres leiligheter, for å rekke bussen. Kanskje det er mulig å etablere en gjennomgang lenger ned, der det ikke er til sjenanse for noen. Har blitt bedre, men kanskje lurt å nevne.
Er det mulig å bytte ut halvdøde planter? Ser litt stusselig ut! (Vet ikke når hekken får nye, friske farger, men det ser foreløpig litt trist ut…)
Spyling/vask av fasaden, men det er muligens allerede på planen?

Styrets innstilling til årsmøtet
Styret takker for gode innspill, og er enig i at det er viktig å respektere privatlivet til naboer.
Asker og Bærum Vaktselskap er ansvarlig for å skjøtte hekken og bytte ut halvdøde planter.
Vedørende spyling av fasade, er styret enig at det er behov for det. Imidlertid er dette et kostnadskrevende prosjekt som krever stillas. Styret tar det med videre inn i vedlikeholdsplanen som blir utarbeidet i 2025.

8.2 GRETE S. AABY I NR. 68 HAR LEVERT FORSLAG SØPPELROM, LYS OG PARKERING:
1. Vask av søppelrommet samt tydelig oppslag om hva som IKKE skal settes igjen der.
2. Lys i alle lykter og lamper tilhørende sameiet.
3. Parkeringsplassen, - gjengangeren, i utgangspunktet 20 gjesteplasser. Det er sjelden plass til en eneste gjest der, uansett tidspunkt. Hva må gjøres? Parkeringsbevis? Fint med ren garasje

Styrets innstilling til årsmøtet
1. Vask av søppelrom samt oppslag: Styret følger opp.
2. Asker og Bærum Vaktselskap har ansvaret for dette. Når det gjelder lys i lyktene på tunet, ønsker vi for å sparekostander vente til vi minimum har 2 pærer som skal skiftes. Dette grunnet at det kreves lift for å skifte pære, noe som er kostnadskrevende. Lamper ut over det er vaktmesters oppgave og skal utføres.
3. Styret er enig i at det er en utfordring og følger det jevnlig opp. Gule parkeringsbevis for egne biler og for gjester/håndverkere er noe alle beboere skal ha synlig i vindusruten.

8.3 ANNE KATRINE RØSHOLM HAR LEVERT INNSPILL OM SITUASJONEN PÅ PARKERINGSPLASSEN
Noe må gjøres med situasjonen på parkeringsplassen. Det er sjelden plass til gjesteparkering. Alt for mange av beboerne står ute og uvedkommende blir stående uten at noen reagerer.
Kjøring inn på området har utartet seg. Mange parkerer altfor lenge. Les skiltet og følg det!
Les hva som skal i søppelrommet.
I dag kunne jeg blitt påkjørt av en sparkesykkel, senk farten der det er uoversiktlig, pls.

Styrets innstilling til årsmøtet
Styret er enig med Anne Katrine om at situasjonen er uheldig. Styret følger jevnlig opp. Gule parkeringsbevis for egne biler og for gjester/håndverkere er noe alle beboere skal ha synlig i vindusruten.

8.4 EVY WEISETH HODNE HAR OVERSENDT INNSPILL PÅ DIVERSE
1. Hvor står arbeidet med å få på plass avtale med andre selskaper enn Telia?
2. Er det gartner eller vaktmester sameiet har fått med nytt selskap? Eller begge deler?
3. Hvorfor er ikke området mot Hoffsveien (fra bro over Hoffselven til Monolittveien), og videre i Monolittveien vedlikeholdt? Avklart med kommunen for mange år siden at det er sameiets ansvar.
4 Har styret i sameiet plan/informasjon i forhold til beredskap, slik direktoratet (DSB) anbefaler?
5. Og i den forbindelse gi informasjon til beboerne om nærmeste tilfluktsrom, slik direktoratet (DSB) anbefaler?

Styrets innstilling til årsmøtet
1. Dette er en egen sak på årsmøtet. Se neste punkt
2. Det er samme selskap som har skiftet navn fra Grønt og hvitt til Asker og Bærum vaktmesterselskap
3. Dette ligger ikke i avtalen med gartner/vaktmester. Vi legger dette inn som en fast oppgave på dugnader videre fremover.
4. Nei, vi har pt ingen plan ihht beredskap. Men vi arbeider for tiden med et infoskriv til beboere. Vi kan evt. ta det med der
5. Vi har et infoskriv som er under arbeid. Vi vil vurdere å ta dette med her. Her vil også beskrivelse av nærmeste tilfluktsrom beskrives.

9) VEDLIKEHOLDSPLAN
Sameiet har et stort vedlikeholdsetterslep. Bygningsmassen i mur er snart 40 år. Hovedhuset er mye eldre. Det siste året har det oppstått mange lekkasjer både fra tak, men også fra fasade og vinduer. Styret har derfor iverksatt en omfattende kartlegging av bygningsmassen inkludert hovedhuset. Sameiere må være forberedt på at det i løpet av de neste 5 årene vil være betydelige kostnader knyttet til bygningsmassen. Målet er å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan, som kan inkludere tak, vinduer, fasade, bygninger, garasjer, dører med mere. Når planen er utarbeidet må vi se på hvordan planen skal finansieres. Før planen er klar vil styret konsentrere seg om de mest prekære vedlikeholdsoppgavene som sikrer en tett bygningskropp.
Vi har også utfordringer med å få forsikret bygningskroppen. Som en konsekvens av mange skader har forsikringen økt med 25% fra 2023 til 2024, og ytterligere økning må påregnes for 2025. (Kostnad IF er i overkant av 500.000 årlig. I tillegg kommer egenandel på 25.000 pr. skadesak og i flere tilfeller dekker sameiet kostnaden 100% selv da beløpene er lave, opptil kr. 30-40.000,-) Styret har forsøkt å innhente tilbud fra andre forsikringsleverandører, men med sameiets skadestatistikk blir vi fort avvist.

Styret oppfordrer derfor sameiere på det sterkeste til å være påpasselig med å vedlikeholde og etterse vinduer, spesielt overlysvinduer, sluk, vinduer på bakkenivå med mere. Dette gjelder spesielt i perioden med mye nedbør (høst, vinter og vår). Dette for å forebygge skader og potensielt store utgifter for beboere/sameiet.
Se våre vedtekter (punkt 5) om dette:
«Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Mangelfullt vedlikehold kan medføre erstatningsansvar for seksjonseieren.»

Det er også viktig at dere jevnlig går igjennom boligen og sjekker om det er noen potensielle skader. Vi kan risikere at skader som har vært over tid og som er vanskelig å oppdage ikke blir dekket av forsikringen

10) OVERGANG TIL OBOS SOM NY FORRETNINGSFØRER FRA 01.06.2025
I 2024 ble Boalliansen kjøpt opp av USBL, og i den forbindelse ble vi med over til USBL. I løpet av 2024 ble det klart for styret at USBL ikke kunne levere det vi ønsket. Styret tok derfor kontakt med OBOS og etter flere runder inkludert en referansesjekk falt vi ned på OBOS som ny forretningsfører.

OBOS har en beboerportal kalt VIBBO. Se https://vibbo.no/ Dette er en nettside hvor planen er å legge ut all informasjon til beboere. Vibbo vil også bli brukt til kommunikasjon mellom styret og sameiere. Cathrine Kabbe fra OBOS vil komme på årsmøtet og informere beboerne om bruken av OBOS' beboerportal VIBBO, som vi skal forholde oss til etter 01.06.2025, da avtalen med OBOS som vår forretningsfører trer i kraft.

11) INFORMASJONSSAKER
Elbil-lading faktuering
- Fakturering elbil-lading: Gunnar Arnesen sørger for fakturering til og med 31.05 2025

Bredbånd
Styret har etter innspill fra sameiere, sett nærmere på vår bredbåndsleverandør og hva vi gjør videre fremover.
- Vi har i dag en avtale med Telia med en bindingstid på 2 år. (2027) Avtalen inkluderer bredbånd og TV-grunnpakke. Prismessig er avtale med Telia OK.
- Infrastrukturen er gammel. Vi har Coax-kabler som er gravd rett ned i bakken og ikke lagt i rør.
- Hvis vi skifter leverandør, bør vi grave ned fibernett i rør på eiendommen. Det er en omfattende jobb. Arbeidene vil innebære graving, nye traseer utenpå fasadene og nye rør inn og inne i leilighetene.
- Styret har hentet inn flere tilbud fra leverandører, men foreslår at vi avventer til bindingstiden med Telia er over, noe som gjør at vi får hentet inn flere tilbud og forberedt oss bedre.

Grønt og Hvitt kjøpt opp av Asker og Bærum Vaktselskap

- Ny eier av vaktmester- og gartnerfirma GH: Asker og Bærum Vaktselskap har kjøpt opp GH. Flere av våre nøkkelpersoner fra GH følger med over.
- En ny avtale innebærer stell av hekk mot Monolittveien og termisk ugressbekjempelse bestemte steder.

Informasjonsskriv til eksisterende og nye beboere

- På årsmøtet i 2024 ble det ytret ønske fra flere sameier om et informasjonsskriv til nye beboere. Styret har nå utarbeidet informasjonsskriv som omfatter både nye og eksisterende sameiere.
- Hensikten med skrivet er å gjøre det enklere for sameiere å finne frem relevant informasjon om forhold i sameiet.
- Vi oppfordrer alle til å sette seg grundig inn i dokumentet. Komplett informasjonsskrivet blir lagt ut i brukerportalen VIBBO per 1.6. Se punkt 10.

Reviderte arkitektråd

- Styret arbeider med reviderte Arkitektråd. Ny versjon kommer rett før eller etter årsmøte.

12) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

12.1 VALG AV STYRE

Verv	Navn	På valg i dag	Periode
Leder	Ole Petter Holen	Nei	2025
Styremedlem	Anders Gjære	JA	Til årsmøte 2027
Styremedlem	Tone Rudberg	JA	Til årsmøte 2026
Styremedlem	Manuela Ramin-Osmundsen	JA	Til årsmøte 2027
Styremedlem	Erik Tønnesen	NEI	Til årsmøte 2026
Varamedlem	Jon Glømmen	JA	Til årsmøte 2027
Varamedlem	Svein Erik Davidsen	JA	Til årsmøte 2027

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Styret har bestått av 3 menn + 2 kvinner. Det har vært 2 menn som varamedlemmer.

Styreleder er valgt for kalenderåret 2025.
Hele styret (eks styreleder og Erik Tønnesen), Anders Gjære, Manuela Ramin-Osmundsen og Tone Rudberg er på valg. Hele styret har sagt seg villig til å fortsette, og dette er også valgkomiteens innstilling. Imidlertid ønsker vi overlapping/rullering i styret, slik at det kan ikke oppstå en situasjon der styret mangler kontinuitet.
Varamedlemmer: Jon E. Glømmen og Svein Erik Davidsen har sagt seg villige til å fortsette i 2 nye år.
Sameiet etterstreber at minst en beboer i hovedhuset er styre- eller varamedlem.

Forslag til vedtak - styret
Dagens styre gjenvelges (eks styreleder og Erik Tønnesen), inkludert varamedlemmer. Tone Rudberg for ett nytt år. Anders Gjæres og Manuela Ramin-Osmundsen for to år. Dette for å sikre overlapping og kontinuitet i styret.
Varamedlemmer for to nye år.

12.2 VALG AV VALGKOMITE

Valgkomiteen er på valg for 2 år. Bodil Mørk Lillehol og Gunnar Arnesen sagt seg villig til å fortsette i 2 nye år frem til 2027. Styret innstiller på at de to blir gjenvalgt.

Forslag til vedtak - valgkomitee
Gunnar Arnesen og Bodil Mørk Lillehol gjenvelges som medlemmer av valgkomiteen.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**856 101**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-5 145 241	488 297
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	5 609 470	8 108 934
Endringer i andre langsiktige poster	0	-7 741 130
B. Endring arbeidskapital	**464 228**	**856 101**
C. Arbeidskapital	**1 320 330**	**856 101**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 928 061	1 391 290
Kortsiktiggjeld	-3 607 731	-535 189
C Arbeidskapital	**1 320 330**	**856 101**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 914 811	3 769 700	4 269 720	4 758 252
Sum leieinntekt		**9 914 811**	**3 769 700**	**4 269 720**	**4 758 252**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	12 796	27 194	21 000	22 500
Sum annen inntekt		**12 796**	**27 194**	**21 000**	**22 500**
Sum inntekt		**9 927 607**	**3 796 894**	**4 290 720**	**4 780 752**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	444 238	67 748	23 970	61 776
Styrehonorar	3	196 598	150 000	170 000	438 124
Driftskostnad					
Energikostnad		184 969	243 490	300 000	250 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	583 923	853 835	622 000	603 000
Kommunale avgifter/renovasjon		755 616	631 622	675 000	870 536
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 536	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	30 208	12 699	20 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	11 252 759	152 758	1 685 000	500 000
Revisjonshonorar		22 448	13 444	15 000	15 390
Forretningsførerhonorar		92 289	84 866	88 000	91 432
Andre honorar	8	193 438	54 016	4 000	4 156
Kontorkostnad		5 676	403	5 000	7 182
TV/bredbånd		237 535	225 779	225 000	244 000
Kontingenter og gaver		2 130	2 990	2 200	2 200
Forsikringer		392 318	312 748	320 000	465 300
Andre kostnader	9	17 348	27 485	26 000	30 000
Sum kostnad		**14 419 028**	**2 833 884**	**4 181 170**	**3 585 096**
Driftsresultat		**-4 491 421**	**963 010**	**109 550**	**1 195 656**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		40 233	2 701	0	0
Rentekostnad		694 053	477 414	516 000	909 618
Netto finansposter		**653 821**	**474 713**	**516 000**	**909 618**
Årsresultat		**-5 145 241**	**488 297**	**-406 450**	**286 038**
Overført til/fra annen egenkapital		0	488 297	0	0
Overført sameiekapital		-5 145 241	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-5 145 241**	**488 297**	**0**	**0**

Balanse 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 618	0
Kundefordringer		1 386 421	43 054
Andre kortsiktige fordringer		219 518	0
Forskuddsbetalte kostnader		176 676	53 509
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 140 827	1 294 727
Sum omløpsmidler		**4 928 061**	**1 391 290**
SUM EIENDELER		**4 928 061**	**1 391 290**

Balanse 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 398 074	-7 252 833
Sum opptjent egenkapital		**-12 398 074**	**-7 252 833**
Sum egenkapital	**10**	**-12 398 074**	**-7 252 833**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	13 718 404	8 108 934
Sum langsiktig gjeld		**13 718 404**	**8 108 934**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 763	0
Leverandørgjeld		2 462 793	323 824
Skyldig off. myndigheter		41 970	0
Påløpne renter		89 458	75 089
A konto til avregning		75 360	54 460
Annen kortsiktig gjeld		930 387	81 816
Sum kortsiktig gjeld		**3 607 731**	**535 189**
Sum gjeld		**17 326 135**	**8 644 123**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 928 061**	**1 391 290**

Sted:_____ Dato:_____

Ole Petter Holen
Styreleder

Anders Gjære
Styremedlem

Erik Tønnesen
Styremedlem

Manuela Ramin-Osmundsen
Styremedlem

Tone Rudberg
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 64 seksjoner.
Eiendommer er oppført på gnr. 32 bnr. 870 i Oslo kommune. Eiertomt på 11 515,8 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF med polisenr. SP 5727804.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 168 125	3 308 548
3610 Kapitalinnkalling Velux prosjekt	5 556 951	0
3618 Leietillegg strøm	126 932	28 028
3650 Innkrevde felleskostnader renter og avdrag	1 062 804	433 123
Sum	**9 914 811**	**3 769 700**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	2 580	0
3990 Andre driftsinntekter	10 216	27 194
Sum	**12 796**	**27 194**

Konto 3990 gjelder inntekter på eierskiftegebyr.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5103 Lønn forrige forr.fører	138 250	46 598
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	181 125	0
5150 Påløpne feriepenger	25 901	0
5151 Påløp.feriepenger 6.ferieuke	3 180	0
5153 Avs feriepenger av avsatt lønn/garantilønn og prov	16 590	0
5400 Arbeidsgiveravgift	25 539	0
5401 AGA av påløpen lønn og feriepenger	2 788	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	5 465	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	3 652	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	41 749	21 150
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	157 840	150 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	38 758	0
Sum	**640 836**	**217 748**

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

Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	488 549	817 075
6360 Annet renhold	2 259	0
6361 Fast renhold	0	5 275
6362 Skadedyrutryddelse	12 873	12 140
6392 Containerleie/tømming	4 375	17 345
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	75 868	0
Sum	**583 923**	**853 835**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Hjemmeside, SMS Lisens	7 536	0
Sum	**7 536**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	15 578	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	14 630	0
6552 Driftsmateriell	0	12 699
Sum	**30 208**	**12 699**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	100 504	108 742
6602 Vedlikehold VVS	3 800	3 404
6603 Vedlikehold elektro	31 095	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	40 612
6630 Egenandel forsikring	25 000	0
6643 Kostnader Velux prosjekt	11 086 360	0
6648 Vedlikehold dører og porter	6 000	0
Sum	**11 252 759**	**152 758**

Konto 6643 gjelder utskifting av takvinduer.

2442 Boligsameiet Smestad Hovedgård Org. nr. 971284420

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	24 733	6 284
6720 Juridisk honorar	39 518	0
6730 Teknisk honorar	129 187	0
6790 Andre fremmede tjenester	0	40 482
6799 Andre konsulenttj.	0	7 250
Sum	**193 438**	**54 016**

Konto 6714 gjelder medgått tid på viderefakturering av elbil lading, kjøring av lønn, utsendelser av felleskostnader, puringer, samt diverse mailkorrespondanser.
Konto 6720 er bistand på råteskade,spørsmål om fordeling av vedlikeholdsplikt og ansvar for å skifte vindu.
Konto 6730 gjelder befaring av leiligheter, oppmåling og arkitektråd i forbindelse med utskifning av takvinduer.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	1 390	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 322	3 731
7770 Betalingskostnader	4 145	6 604
7772 Omkostninger inkasso	2 477	0
7773 Omkostninger innkreving	1 129	0
7790 Andre kostnader	0	17 087
7792 Øredifferanse	-7	64
7795 Husleietap	4 892	0
Sum	**17 348**	**27 485**

Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 252 833	-5 145 241	-12 398 074
Sum opptjent egenkapital	**-7 252 833**	**-5 145 241**	**-12 398 074**
Sum egenkapital	**-7 252 833**	**-5 145 241**	**-12 398 074**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

2442 Boligsameiet Smestad Hovedgård Org. nr. 971284420

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**HANDELSBANKEN**	**HANDELSBANKEN**	**Handelsbanken**
Formål:	Lån til vedlikehold	Felleslån sameie	Felleslån sameie	
Lånenummer:	**90537102542**	**90537079729**	**90537051514**	**83960503190**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2023	2023
Rentesats:	7.05 %	7.65 %	6.46 %	5.92 %
Betingelser:	flytende rente hver måned	flytende renter hver mnd	flytende renter kvartalsvis	flytende rente, kvartalsvis
Beregnet innfridd:	15.08.2054	20.11.2042	10.02.2035	15.01.2036
Opprinnelig lånebeløp:	6 150 000	1 457 780	3 904 405	2 746 749
Lånesaldo 01.01:	0	1 457 780	3 904 405	2 746 749
Avdrag i perioden:	0	35 965	347 060	157 505
Opptak i perioden:	6 150 000	0	0	0
Lånesaldo 31.12:	**6 150 000**	**1 421 815**	**3 557 345**	**2 589 244**
Saldo 5 år frem i tid:	5 817 037	1 195 535	1 822 055	1 647 514

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83960503190	1	68 450	68 450
	1	67 567	67 567
	12	57 014	684 168
	3	56 661	169 983
	1	56 445	56 445
	2	56 131	112 262
	4	54 022	216 088
	1	43 145	43 145
	1	38 045	38 045
	4	35 191	140 764
	1	33 965	33 965
	2	31 670	63 340
	16	31 493	503 888
	4	28 325	113 300
	3	27 099	81 297
	1	27 031	27 031
	3	25 167	75 501
	2	24 638	49 276
	1	22 696	22 696
	1	22 029	22 029
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537051514	1	94 043	94 043
	1	92 830	92 830
	12	78 331	939 972
	3	77 846	233 538
	1	77 549	77 549
	2	77 118	154 236
	4	74 221	296 884
	1	59 277	59 277
	1	52 270	52 270
	4	48 349	193 396

Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

Langsiktig gjeld

	1	46 664	46 664
	2	43 511	87 022
	16	43 269	692 304
	4	38 916	155 664
	3	37 232	111 696
	1	37 137	37 137
	3	34 577	103 731
	2	33 849	67 698
	1	31 181	31 181
	1	30 265	30 265
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537079729	1	37 587	37 587
	1	37 103	37 103
	12	31 308	375 696
	3	31 114	93 342
	1	30 995	30 995
	2	30 823	61 646
	4	29 665	118 660
	1	23 692	23 692
	1	20 891	20 891
	4	19 324	77 296
	1	18 651	18 651
	2	17 391	34 782
	16	17 294	276 704
	4	15 554	62 216
	3	14 881	44 643
	1	14 843	14 843
	3	13 820	41 460
	2	13 529	27 058
	1	12 463	12 463
	1	12 096	12 096
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537102542	1	162 583	162 583
	1	160 486	160 486
	12	135 420	1 625 040
	3	134 581	403 743
	1	134 068	134 068
	2	133 323	266 646
	4	128 314	513 256
	1	102 479	102 479
	1	90 365	90 365
	4	83 586	334 344
	1	80 674	80 674
	2	75 223	150 446
	16	74 803	1 196 848
	4	67 279	269 116
	3	64 367	193 101
	1	64 204	64 204
	3	59 777	179 331
	2	58 520	117 040
	1	53 907	53 907

2442 Boligsameiet Smestad Hovedgård Org. nr. 971284420

Langsiktig gjeld

	1	52 323	52 323

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 90537102542 har første avdrag 15.04.2025 med kr -693	1	162 583	-18
	1	160 486	-18
	12	135 420	-15
	3	134 581	-15
	1	134 068	-15
	2	133 323	-15
	4	128 314	-14
	1	102 479	-12
	1	90 365	-10
	4	83 586	-9
	1	80 674	-9
	2	75 223	-8
	16	74 803	-8
	4	67 279	-8
	3	64 367	-7
	1	64 204	-7
	3	59 777	-7
	2	58 520	-7
	1	53 907	-6
	1	52 323	-6

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Smestad Hovedgård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Smestad Hovedgård

Styreleder	Ole Petter Holen (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Erik Tønnesen (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Manuela Ramin-Osmundsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Anders Gjære (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Tone Rudberg (sign.)	22.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Smestad Hovedgård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Smestad Hovedgård som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: Z1XRY-UERNI-Y4YKR-4J9GA-7NKF9-3BQHC

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z1XRY-UERNI-Y4YKR-4J9GA-7NKF9-3BQHC

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-29 16:45:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z1XRY-UERNI-Y4YKR-4U9GA-7NKF9-3BQHC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Boligsameie Smestad Hovedgård den 22.05.2025.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1 STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3 STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5 STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7 STEMMESEDDEL 8

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET SMESTAD HOVEDGÅRD

(Revidert 20.02.1991, 11.02.1992, 18.02.1993, 03.03.1998, 02.03.1999, 22.04.2003, 27.05.2008, 12.05.2015, 26.04.2016, 20.04.2017, 23.05.2018, 27.05.2019, 27.05.2021)

Formål med vedtektene 2

1 **Navn og registrering** 2

2 **Eiendommen** 2

3 **Rettslig rådighet over seksjonen** 2

4 **Bruken av bruksenheter og fellesarealer** 2
- 4.1 *Bruksenhetene* 2
- 4.2 *Fellesarealene* 2
- 4.3 *Enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene (Eierseksjonsloven §25)* 3
- 4.4 *Generelt* 3
- 4.5 *Dyrehold* 3

5 **Vedlikehold** 3
- 5.1 *Bruksenhetene* 4
- 5.2 *Installasjoner og forandringer* 4
- 5.3 *Fellesarealene* 4
- 5.4 *Meldeplikt*

6 **Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad** 4

7 **Lovbestemt panterett** 5

8 **Sameiermøter** 5
- 8.1 *Berammelse og innkalling* 6
- 8.2 *Deltakere* 6
- 8.3 *Ledelse og protokoll* 6
- 8.4 *Stemmeberegning og flertallskrav* 6
- 8.5 *Ugildhet i sameiermøter* 6
- 8.6 *Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet* 7

9 **Styret** 7
- 9.1 *Styrets oppgaver og myndighet* 7
- 9.2 *Valg av styre* 7
- 9.3 *Styremøter* 7
- 9.4 *Ugildhet ved vedtak i styret* 8
- 9.5 *Representasjon* 8

10 **Mindretallsvern** 8

11 **Forretningsfører og funksjonærer** 8

12 **Regnskap og revisjon** 8

13 **Mislighold** 9
- 13.1 *Pålegg om salg* 9
- 13.2 *Krav om fravikelse (utkastelse)* 9

14 **Erstatningsansvar** 9

15 **Registrering i Foretaksregisteret** 9

16 **Gebyrer ved overdragelse og utleie** 9

17 **Eierseksjonsloven** 9

Vedlegg 9

Formål med vedtektene

Eierne og beboerne av Boligsameiet Smestad Hovedgård (Boligsameiet) skal gjennom disse vedtekter, de styrende organer og ved egne aktiviteter sørge for å bevare Smestad Hovedgårds unike verdier og kvaliteter til beste for nåværende og fremtidige sameiere/beboere.

1 Navn og registrering

Sameiets navn er Boligsameiet Smestad Hovedgård. Boligsameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971 284 420.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten, gnr 32 bnr 870 i Oslo, ligger i sameie mellom de 66 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 16.05.1989, er oppdelt i. For hver av seksjonene er det på grunnlag av bruksenhetenes arealer fastsatt sameiebrøker som uttrykker sameieandelenes størrelser.

Seksjonsnummer 66 er et garasjeanlegg med 66 biloppstillingsplasser med tilhørende boder, en sykkeloppstillingsplass og ett redskapsskjul. Seksjonen eies av et andelslag med 68 andeler, hvorav 66 andeler eies direkte av de enkelte seksjonseierne og to eies av seksjonseierne i fellesskap.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) Kapittel 5 og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Det er fastsatt følgende begrensninger:

1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man direkte eller indirekte blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Jfr. Eierseksjonsloven §23.
2) Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes skriftlig av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom styret ikke har avgitt svar om godkjenning innen 5 virkedager fra forespørsel er mottatt, anses erverver som godkjent.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jfr. også pkt. 4.1.

Vedtektsmessige begrensninger i den rettslige disposisjonsrett over seksjonen kan bare gjøres gjeldende overfor seksjonseiere som har samtykket i begrensningen.

Erverver av seksjon og eventuell leietaker skal godta Boligsameiets vedtekter og de til enhver til gjeldende husordensregler som bindene for seg ved skriftlig erklæring.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Bruksenhetene

Bruksenhet: Et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
Brukesenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

Seksjonseierne har enerett til å bruke sin bruksenhet. Bruksenheten kan bare brukes til boligformål. Hotellvirksomhetsliknende korttidsutleie (Airbnb og tilsvarende) av bruksenheten er ikke forenlig med bruk til boligformål dersom den har et omfang som innebærer næringsvirksomhet. Jfr. også pkt. 3.

4.2 Fellesarealene

Fellesareal: De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

Den enkelte seksjonseier har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Hvis ikke sameiermøtet har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiermøte.

Forvaltningen av de utvendige parkeringsplassene kan kun settes bort til andre etter vedtak fattet i sameiermøte.

Med to tredjedels flertall i sameiermøte kan det i vedtektene fastsettes at en enkelt eller flere av seksjonseierne sammen kan gis enerett i en nærmere bestemt tid til å bruke bestemte deler av fellesarealene (herunder utvendige parkeringsarealer). Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt. 4.3 nedenfor.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstands medlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes skriftlig av styret.

4.3 Enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene (Eierseksjonsloven §25)

Eierne av seksjoner i 1. etasjer med utgang til terrasser har eksklusiv bruksrett til et bestemt uteareal. Eierne av seksjoner med utgang til veranda/balkong(er) og eierne av seksjoner med utgang til takterrasse(r) har eksklusiv bruksrett til de respektive verandaer, balkonger og takterrasser.

Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til boder i stabburet, i hovedhusets kjeller, i utvendige skjul og i inngangspartier i henhold til egen oversikt vedtatt av Sameiermøtet. Oversikten kan bare endres av Sameiermøtet med to tredjedels flertall.

4.4 Generelt

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Elektriske apparater som oppbevares i boder på boligsameiets fellesareal får ikke permanent kobles til strømnettet uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Nærings- og nytelsesmidler, som ikke er hermetisk forpakket, får likeså ikke oppbevares i boder på Boligsameiets fellesareal uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor boligsameiet.

4.5 Dyrehold

Det er tillatt å holde kjæledyr etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Seksjonseiere som får tillatelse til å holde husdyr, må undertegne en egen erklæring som angir vilkårene for husdyrholdet. . Tillatelsen til dyreholdet er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere og eventuelle andre betingelser for dyrehold som er angitt i vilkårene.

Hunder skal ikke gå fritt på fellesarealene. Unntak gjelder for plenen mellom bebyggelsen og Hoffsveien når det ikke er barn til stede, og når andre som oppholder seg der ikke motsetter seg at hunden løper fritt. Kommunens bestemmelser om båndtvang må uansett overholdes ettersom en del av plenen er utlagt til friareal i kommunale planer.

Seksjonseiere med kjæledyr skal straks fjerne ekskrementer som dyrene etterlater på fellesarealene.

Ved brudd på disse bestemmelsene eller på vilkår satt av styret, kan styret trekke tilbake tillatelsen.

5 Vedlikehold.

5.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder:

a) inventar, utstyr og apparater,
b) tapeter, vegg-, gulv- og himlingsplater, inkludert deres overflatebehandling,
c) sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom,
d) skillevegger, innvendige dører med karmer, listverk, skap og benker,
e) Inngangsdør med karm, utgangsdører til balkonger og terrasser inkludert deres karmer.
f) leilighetens ventilasjonsanlegg.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.

Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk og gulvbelegg på balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, inkludert levegger satt opp av beboerne og beplantning som skjermer slike arealer mot fellesarealer eller naboer.
Vedlikeholdsplikten omfatter dog ikke nødvendig utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Mangelfullt vedlikehold kan medføre erstatningsansvar for seksjonseieren. Jfr. Eierseksjonsloven § 34 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

5.2 Installasjoner og forandringer

Maskiner og utstyr som er tilkoplet rørnettet for tapping av vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelsen anses som vesentlig mislighold.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten har brannslukningsapparat og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for at beboer av seksjonen – inkludert eventuelle leietakere - er kjent med lokalisering og betjening av både innvendig og utvendig stoppekran for vann.

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, så som oppsetting av antenner, markiser, levegger og skilt, endring av beplantning til avskjerming av arealer som nevnt under pkt. 4.3, samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes skriftlig av styret før tiltaket iverksettes. Det samme gjelder endring av belegget på terrasser. Tiltak som er nevnt i punkt 8.4, bokstavene a) og b), krever godkjenning i sameiermøte med to tredjedels flertall.

Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell før søknad om godkjenning fremmes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for seksjonseierens regning og risiko.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret eller sameiermøtet ikke kan godkjenne.

5.3 Fellesarealene

Alt vedlikehold av fellesarealer og -anlegg ute og inne, dvs. tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger og andre fellesrom, piper og pipeløp, nedløpsrør (inkl. eventuelle varmekabler) fra tak og terrasser, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (boligsameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Utskifting av vinduer utføres også av boligsameiet.
Seksjonseierne kan ikke pålegges å utføre dugnad på fellesarealer.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, kan sameiermøtet bestemme at avsetningsbeløpene skal innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

5.4 Meldeplikt

Enhver seksjonseier plikter straks å gi melding til styret eller forretningsføreren om skader i bruksenheter eller på fellesarealer eller -anlegg som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader plikter seksjonseierne å sende melding om innen rimelig tid.

6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet,

så som skatter og offentlige avgifter, forsikringspremier, administrasjons- kostnader og lignende, vedlikeholdsutgifter, utgifter til påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, samt renter og avdrag på lån som hviler på hele eiendommen.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av boligsameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à kontobeløp fastsatt av styret. Endring av à kontobeløpene vedtas av sameiermøtet og kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. Når særlige grunner taler for det, kan det fastsettes i vedtektene at enkelte kostnadselementer skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. For eksisterende kostnadselementer kan vedtektsbestemmelser om slik avvikende fordeling bare gjøres gjeldende overfor seksjonseiere som gir sin tilslutning til at bestemmelsen skal gjelde for deres seksjon.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt panterett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre seksjonseierne (boligsameiet) lovbestemt panterett i seksjonene. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av felleskostnadene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten har rettsvern uten tinglysing. Den har den beste ledige prioritet i den enkelte seksjon pr 1. januar 1999. Panteretten har opptrinnsrett etter hvert som foranstående heftelser nedbetales eller faller bort. Boligsameiet kan ikke vike prioritet for rettsstiftelser som en seksjonseier ønsker å tinglyse på sin seksjon.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet (som i Eierseksjonsloven er kalt Årsmøtet).

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært Sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal minst seks uker på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Denne siste frist skal være fire uker før møtedatoen.

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning for foregående kalenderår skal behandles på møtet, og skal tilstiles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Budsjettmøte, som er et sameiermøte om budsjettet for neste år, skal holdes i løpet av 4. kvartal. Der skal budsjett for det påfølgende år fremlegges for behandling og vedtak. Regnskap til og med 3. kvartal legges frem for seksjonseierne på samme møte til orientering. Styret skal minst seks uker på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av forslag til aktiviteter/tiltak som ønskes hensyntatt i budsjettet. Denne siste frist skal være fire uker før møtedatoen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøter og budsjettmøte skal skje med minst åtte, og høyst tjue, dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I innkallingen kan det være henvisning til sakspapirer som er lagt ut på sameiets nettsted. Innkallingen kan evnt. legges i seksjonseiernes postkasser på eiendommen. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseier har oppgitt.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Benkeforslag kan behandles hvis de gjelder punkter som er angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Innkallingen med sakspapirer skal legges ut på sameiets nettsider.

Hvis ekstraordinære forhold gjør det nødvendig, kan styret beslutte at sameiermøter og budsjettmøter avholdes digitalt.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, eventuell forretningsfører og sameiets revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av hele bruksenheten.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten, som skal være skriftlig, kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Det er møtelederen som har ansvaret for protokollen. Protokollen skal innen tre uker etter sameiermøtet underskrives av møtelederen og minst to seksjonseiere som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen legges ut på sameiets nettsted, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne hos styret og på eventuell forretningsførers kontor.
Styret har ansvar for at også en fysisk kopi av alle innkallinger til og protokoller fra sameiermøtene oppbevares betryggende i hele sameiets levetid.

Protokollen skal legges ut på sameiets nettsider.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.
Når ikke Eierseksjonsloven, Sameigelova eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging, utskifting av vinduer eller terrassedører eller utgangsdører, maling av yttervegger eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til deling av seksjon og
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8.5 Ugildhet i Sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig for andre seksjonseiere delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære Sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal minst

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) velge styreleder når lederen er på valg,
4) velge styremedlemmer som er på valg,
5) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
6) fastsette styrets og revisors godtgjørelse,
7) behandle forslag fra styret og
8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Boligsameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av boligsameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Herunder hører vedlikehold av sameiets nettsted med informasjon til sameierne, herunder innkallinger til sameiermøter med sakspapirer, samt protokoller; både de siste og for tidligere år.

Til forvaltningen hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Hvis en slik avgjørelse er vesentlig eller oppfattes som kontroversiell, skal styret allikevel bringe saken inn for et sameiermøte til avgjørelse.

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

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan ikke pantsette eiendom som tilhører sameierne i fellesskap.

Boligsameiets styre forestår forvaltningen av seksjonsnummer 66, garasjeseksjonen, dersom garasjelaget ønsker det og i så fall i henhold til garasjelagets vedtekter.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Deretter velges 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velger selv et styremedlem eller varamedlem til å lede forvaltningen av grøntanlegget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt annen tjenestetid ved selve valget, er et styremedlem eller varamedlem valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styremedlemmene og varamedlemmene skal fortrinnsvis være seksjonseiere eller tilhøre en seksjonseiers husstand. Ved stemmelikhet velges seksjonseier eller seksjonseiers husstandmedlem fremfor kandidater som ikke er seksjonseiere eller tilhører en seksjonseiers husstand.

Eventuelt vederlag til styremedlemmene fastsettes av årsmøtet, og gjelder fra årsmøte til årsmøte.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles.

Varamedlemmene har rett til å være til stede i alle styremøtene, men har ikke stemmerett dersom de ikke er innkalt for et styremedlem som har meldt forfall. Varamedlemmer skal derfor ha kopi av innkallingen og protokollen fra styremøtene. De har bare møteplikt når styremedlemmer har lovlig forfall.

Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal de tilstedeværende styremedlemmer inkludert varamedlem som er innkalt for styremedlem som ikke er til stede, velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst tre av styremedlemmene (inkludert eventuelt varamedlem som møter istedenfor styremedlem) er til stede. For gyldig vedtak kreves at minst tre styremedlemmer (eventuelt varamedlemmer som møter istedenfor styremedlem) stemmer for forslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

Styret skal sørge for at den fysisk underskrevne versjon av styremøteprotokollene oppbevares betryggende i hele sameiets levetid.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for en eventuell forretningsfører.

9.5 Representasjon og ansvar

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I disse sakene kan styrelederen saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan en eventuell forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.6 Ansvarsforsikring for styret

Det skal tegnes forsikring for eventuelt erstatningsansvar som styremedlemmer og varamedlemmer kan komme i ved utførelse av sine verv i boligsameiet.

10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter Eierseksjonsloven § 60 representerer boligsameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at boligsameiet skal ha forretningsfører. Når sameiermøtet har vedtatt at boligsameiet skal ha forretningsfører og andre funksjonærer, ansettes disse av styret. Styret fastsetter forretningsførerens og funksjonærenes lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsføreren og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

14 Erstatningsansvar

Ved skade som dekkes av boligsameiets forsikring, skal seksjonseieren betale normal egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, vil boligsameiet kunne kreve sine kostnader ved utbedring dekket av vedkommende. Dette gjelder også om uaktsomheten består i manglende vedlikehold.

Ved skade som dekkes av boligsameiets forsikring og hvor seksjonseieren har opptrådt uaktsomt, skal seksjonseieren også betale eventuell utvidet egenandel som boligsameiet måtte ha avtalt med forsikringsselskapet.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan legalpanteretten i pkt 7 anvendes.

15 Registrering i Foretaksregisteret

Boligsameiet skal registreres i Foretaksregisteret med disse vedtektene. Vedtektsbestemmelsene får da uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonene.

16 Gebyrer ved overdragelse og utleie

Selger av en eierseksjon skal betale et eierskiftegebyr til sameiet tilsvarende 4 x rettsgebyret.

17 Eierseksjonsloven

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 med eventuelle vedtatte endringer, til anvendelse.

Tilknyttet disse vedtekter foreligger i separate dokumenter:

- Husordensregler
- Skjema for søknad om tillatelse til å gjøre endringer innen seksjonen
- Skjema for å søke om tillatelse til å legge skifer/støp på terrasser
- Vilkår for dyrehold innen Boligsameiet Smestad Hovedgård
- Skjema for søknad om godkjenning som ny seksjonseier eller leietaker i Boligsameiet Smestad Hovedgård.
- Skjema for søknad om tillatelse til å gjøre endringer i fellesareal.

VEDTEKTER

FOR

GARASJELAGET SMESTAD HOVEDGÅRD

(vedtatt 22.04.2003)

1 Navn og registrering

Sameiets navn er Garasjelaget Smestad Hovedgård. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret som et tingrettslig sameie med organisasjonsnummer XXX XXX XXX.

2 Seksjonen

Garasjeanleggene til Boligsameiet Smestad Hovedgård, organisasjonsnummer 971 284 420, (heretter kalt garasjelaget) utgjør seksjon nummer 66 i gnr 32 bnr 870 i Oslo. Denne seksjonen eies av et andelslag med 68 andeler, hvorav 66 andeler eies direkte av de enkelte seksjonseierne i boligsameiet og to eies av eierne av de andre seksjonene (boligsameiet) i fellesskap.

Andelshaverne overlater drift og forvaltning av garasjelaget til det til enhver tid valgte styre i boligsameiet dersom boligsameiets vedtekter tillater det.

3 Rettslig rådighet over andelen(e)

For de andelshavere som har gitt sin tilslutning gjelder følgende restriksjoner for omsetteligheten og disposisjonen av andelen(e):

1) Andre enn eiere av en hel seksjon i boligsameiet kan ikke erverve andel i garasjelaget.

2) Overdragelse av andel(er) i garasjelaget kan bare skje sammen med overdragelse av hel eierseksjon i boligsameiet Smestad Hovedgård. Dette gjelder likevel ikke dersom den sameier som ønsker å overdra andel i garasjeseksjonen har flere enn en andel.

3) Ved overdragelse av andel(er) fra sameier som eier mer enn en andel i garasjelaget skal andelen(e) utover den ene andelen først tilbys til seksjonseiere i boligsameiet som ikke allerede har en andel i garasjelaget.

4) Utleie av biloppstillingsplass kan bare skje til beboer i boligsameiet.

4 Bruken av biloppstillingsplassen

Biloppstillingsplass omfatter også bod tilknyttet biloppstillingsplassen.
Det er tillatt å koble til motorvarmer o.l. til sameiets strømnett i seksjonen.
Forøvrig gjelder boligsameiets vedtekter og husordensregler for bruk av seksjonen.

5 Registrering i Foretaksregisteret

Garasjelaget skal registreres i Foretaksregisteret med disse vedtektene. Vedtektsbestemmelsene får da uten tinglysing rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen.

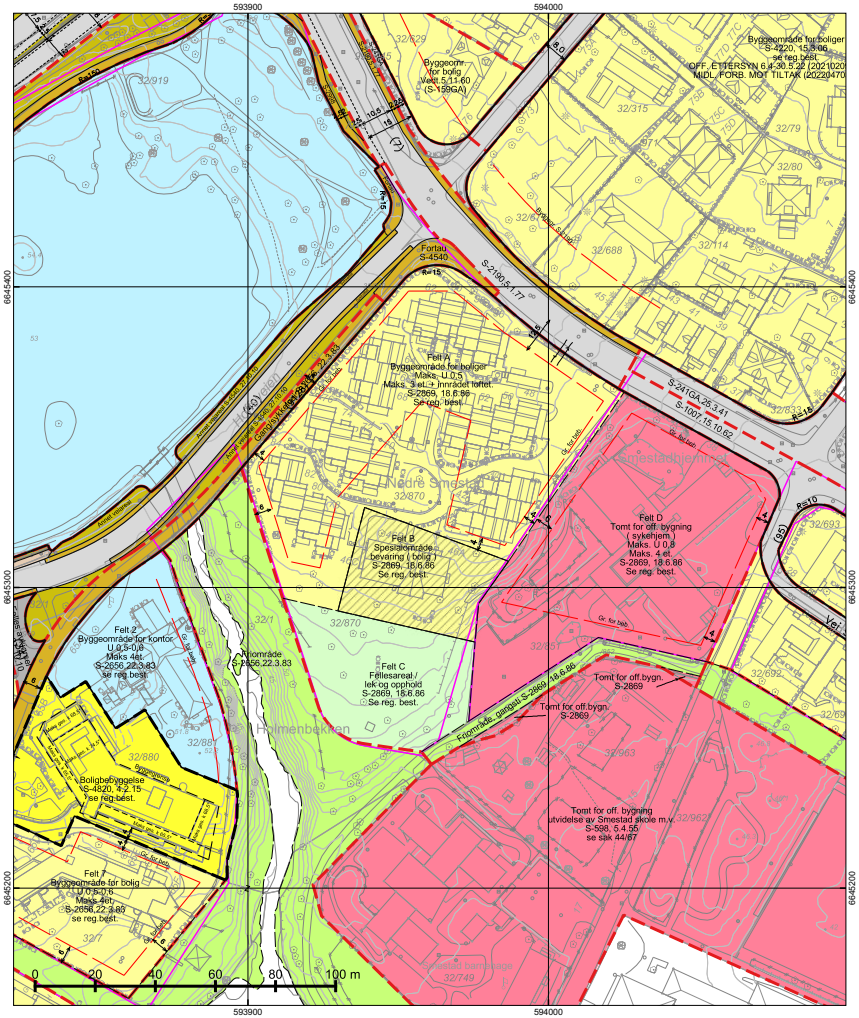
6 Eierseksjonsloven

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter eller i vedtektene til boligsameiet, kommer eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr 31 til anvendelse.

Jeg har lest og forstått ovenstående vedtekter og godtar dem som bindende for meg

antall andeler	sted	dato	navn	underskrift

antall andeler	sted	dato	navn	underskrift



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Avkjørsel

Oslo

Dato: 12.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

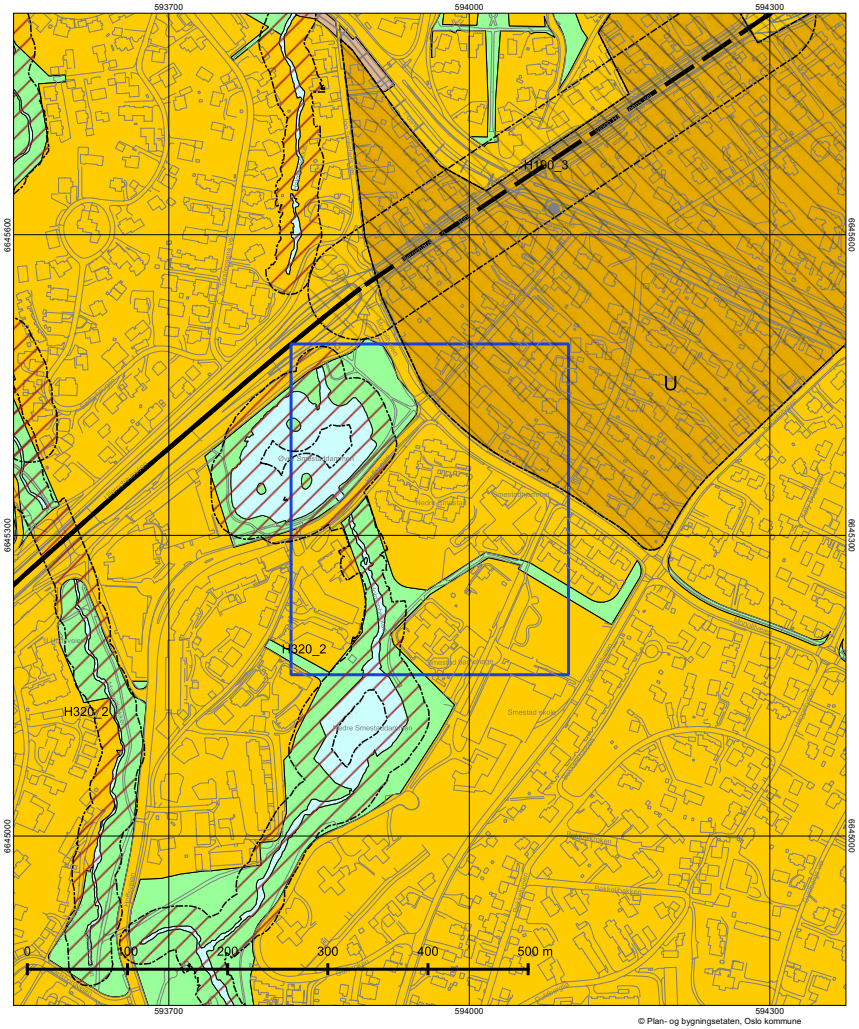
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147258/ 86519049
Deres ref.:
Adresse: MONOLITVEIEN 74
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/870

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



Oslo

Dato: 12.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147258/86519049
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2869

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av 32/ 1 - Smestad nedre-tomt for off.bygn. (eldreboliger), spesial- område/bevaring, byggeområde for boliger, fellesareal, friområde

Vedtaksdato: 18.06.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603668
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 32 BNR. 1, (SMESTAD NEDRE)

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger (felt A)
- Spesialområde - bevaring/bolig (felt B)
- Fellesareal for lek og opphold (felt C)
- Tomt for offentlig bygning (sykehjem) (felt D)
- Friområde (gangsti)

§ 2. Byggeområde for boliger.
a. Innenfor felt A kan det oppføres bebyggelse med inntil 3 etasjer pluss innredet loftsetasje, (ett boligplan).
Bebyggelsen skal gis en utforming som er tilpasset eksisterende hovedbygning på felt B.
b. Samlet utnyttelsesgrad for felt A + B + C skal være maks 0,5.
c. For bebyggelsen innenfor felt A og B skal det legges min. 1 biloppstillingsplass pr. leilighet under bebyggelsen i felt A under terreng. I tillegg skal det avsettes 0,5 parkeringsplass for gjesteparkering/reserveparkering pr. leilighet. Disse kan legges på terreng.
d. Bebyggelsen innenfor feltene A og B skal ha felles atkomst fra Monolitveien. Bolig i felt B skal ha atkomst over felt A.

§ 3. Spesialområde - bevaring/bolig.
Innenfor felt B skal eksisterende bolig bevares.
Bygningens opprinnelige eksteriør skal i hovedtrekk søkes oppretthold. Eventuelle ombygningsarbeider/tilbygg skal skje i samråd med byantikvaren.

§ 4. Tomt for offentlig bygning.
a. Tomt for sykehjem (felt D) kan bebygges med maks. utnyttelsesgrad 0,8. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer og tilbaketrukket teknisk overetasje.
b. Det skal avsettes parkeringsplasser etter gjeldende parkeringsnormer for Oslos ytre sone.

§ 5. Fellesareal for lek og opphold.
Felt C skal være til felles bruk for boliger innenfor felt A og B. Innenfor felt C tillates ikke innretninger som er skjemmende for bevaringsområdet.

§ 6.
a. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene (utomhusplan) i henhold til par. 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Planen skal redegjøre for terrengbearbeidelse, oppholdsareal, parkering, beplantning og støyskjerming.
b. Sammen med byggemelding for utbyggingsfeltene skal det innsendes plan som viser tilriggingsplass, lagerplasser, arbeidsbrakker og deponering av overskuddsmasser i byggeperioden.

§ 7. Støyskjerming.
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, skal følges. Anlegg for støyskjerming skal helst være ferdig før innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MONOLITVEIEN 74

Dato: 12.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519049
1694

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 870

Vi viser til bestilling av 20250912 for MONOLITVEIEN 74.

GNR. 32 BNR. 870

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.12.1987.

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

11526 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

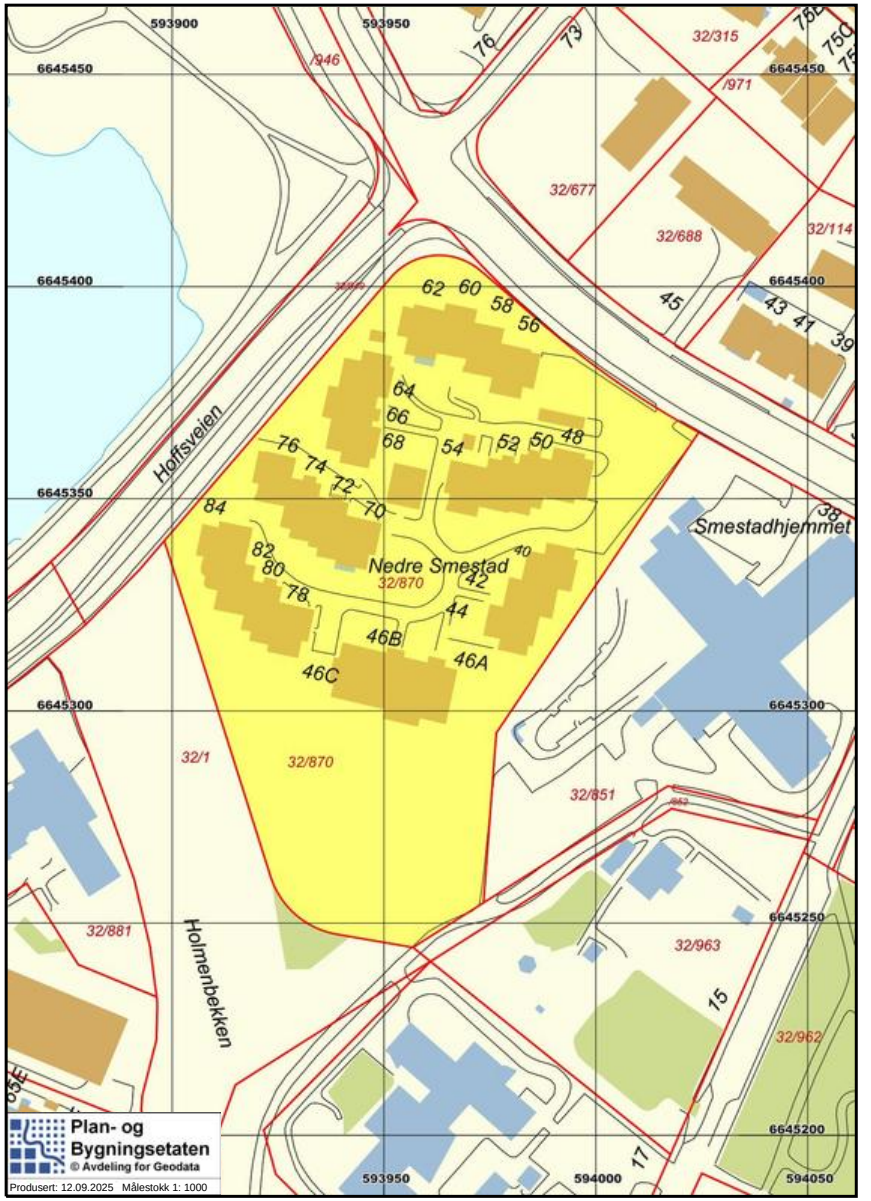
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



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

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.

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

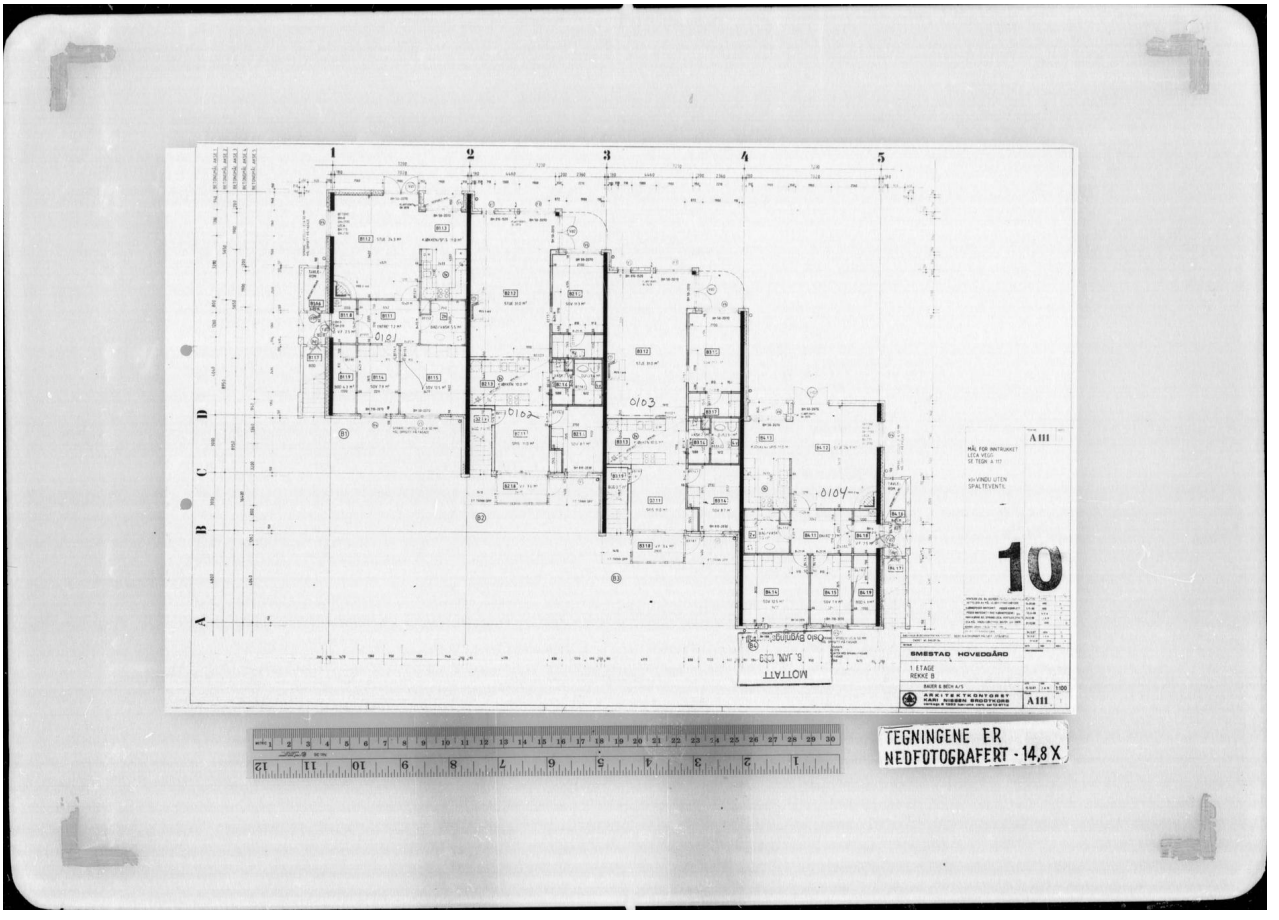
Følgebrev til leveranse

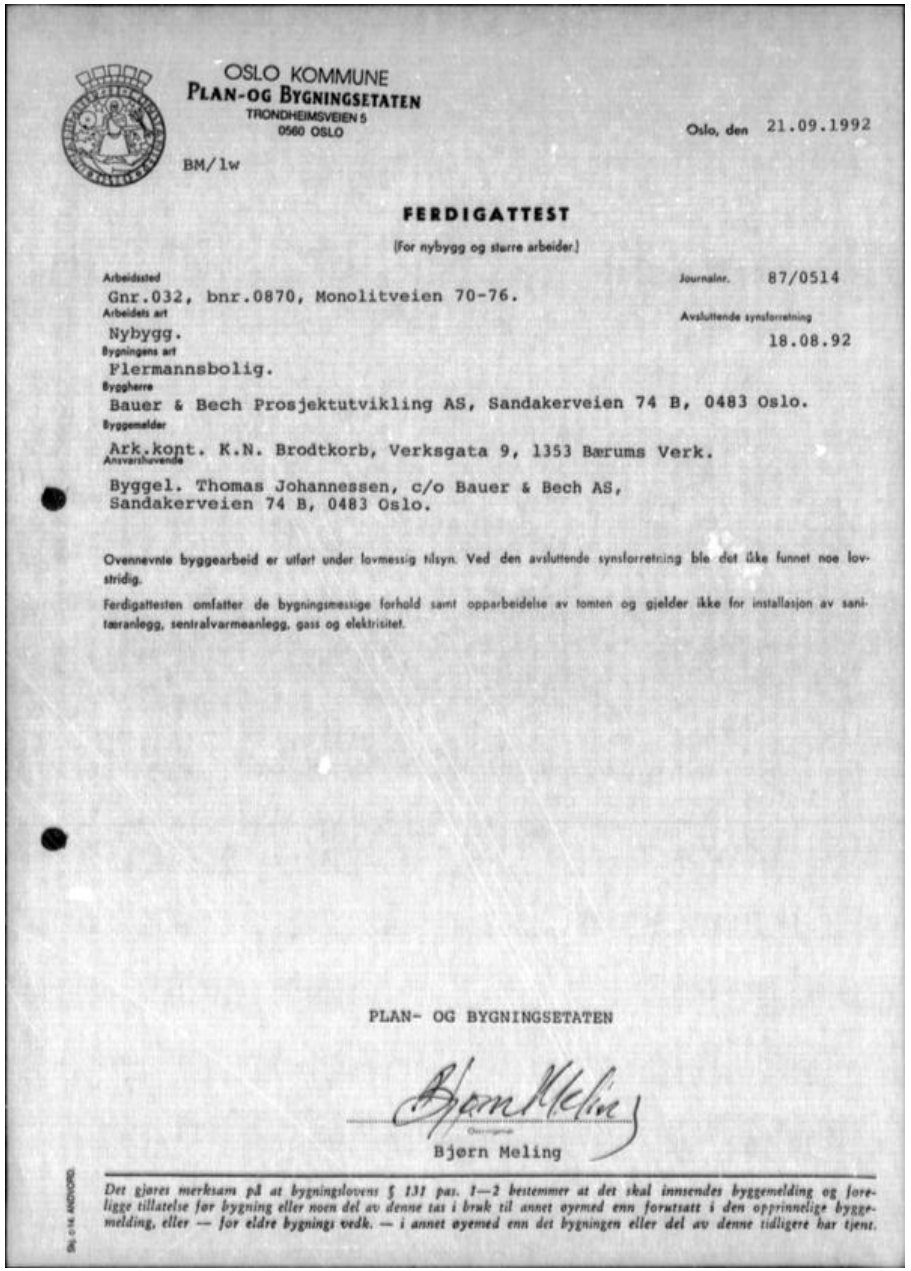
Ordrenummer:	203246
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	15.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MONOLITVEIEN 74
Postadresse:	0375 OSLO
Matrikkel:	0301-32/870

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: 203246

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


SMESTAD HOVEDGÅRD
1. ETAGE
REKKE B
A III
10
MOTTATT
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
0560 OSLO

Oslo, den 21.09.1992

BM/lw

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.032, bnr.0870, Monolitveien 70-76.

Journalnr. 87/0514

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
18.08.92

Bygningens art
Flermannsbolig.

Byggherre
Bauer & Bech Prosjektutvikling AS, Sandakerveien 74 B, 0483 Oslo.

Byggemelder
Ark.kont. K.N. Brodtkorb, Verksgata 9, 1353 Bærums Verk.

Ansvarshavende
Byggel. Thomas Johannessen, c/o Bauer & Bech AS,
Sandakerveien 74 B, 0483 Oslo.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Bjørn Meling

Bjørn Meling

Det gjøres merksam 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.

Skj. 0-14. M/OVORD.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

DAGBOKFØRT - 1 -

16.MAJ 89 029790

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Avskriftens riktighet bekreftes

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

Dokumentet returneres til:

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

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
32	870		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Se særskilt hjemmelsinnehaverliste (s. 3)	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan, med adresseangivelser
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). Ingen hus har loft, kun 1 har kjeller (se s23) bortsett fra garasjen som ligger i kjellerplan iht. tegninger s. 9 og 10. Plantegningene er sidenummerert 9-25

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

6. Fordelingsliste - 2 -

Snr	Formål	Brøk Nevner =	Husnr og evt bokstav	Snr	Formål	Brøk Nevner =	Husnr og evt bokstav	Snr	Formål	Brøk Nevner =	Husnr og evt bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1				21				41			
2				22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5	Se oppdelingsbe-			25				45			
6	gjæring side 4-7.			26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Monolittveien

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett i den enkelte seksjon for kr 20.000,-. Panteretten skal tjene som sikkerhet for de forpliktelser kjøperen til enhver tid har overfor Boligsameiet Smestad Hovedgård. Panteretten skal ha prioritet etter første tinglyste overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst til enhver tid. Panteretten skal ikke ha opptrinnsrett.

Dato: 02.02.89

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Attestert kopi av dokument
Kopien er i samsvar med originalen
Oslo 2.2.89
p.h.t. fullmakt
PER F. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

HODNELAND, FOSAAS, SOLVANG & CO.
ADVOKATFIRMA

34/87 PH/VFP 724-89

SMESTAD SAMEIE
Gnr. 32, bnr. 870

2. Hjemmelsinnehavere

	Fnr.:
Inger Arneberg	101015 [redacted]
Lajla Arneberg Mörland	111243 [redacted]
Inger Arneberg Lund	191045 [redacted]
Thordis Engerbakk	180947 [redacted]
Otto Fredrik Smestad	071021 [redacted]
Gunvor Blom	200725 [redacted]
Eli Bugge	280726 [redacted]
Berit Adamsen	050929 [redacted]
Ingrid Smestad	160230 [redacted]
Christine Smestad	040562 [redacted]
Jon Smestad	051251 [redacted]
Eivind Smestad	211053 [redacted]
Reidar Smestad	210955 [redacted]
Lila Anne Smestad Wyatt	
John Richard Smestad	
Carl Fredrik Smestad	090804 [redacted]
Borghild C. Smestad	100214 [redacted]
Leif Smestad	030809 [redacted]
Rigmor Arntzen	050446 [redacted]
Torleif Smestad	171040 [redacted]

Lila Anne Smestad Wyatt og John R. Smestad er amerikanske stat
bosatt i USA. Födselsnummer er derfor ikke påfört disse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

HODNELAND, FOSAAS, SOLVANG & CO.
ADVOKATER M.N.A

34/87 PH/VR 31-89

Pkt. 6. Fordelingsliste gnr. 32, bnr. 870 i Oslo

SNR.	FORMÅL	BRØK NEVNER 86.937	HUSNR. OG EVT. BOKSTAV
Kolonne1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4
1	B	895	78
2	B	1620	78
3	B	1000	80
4	B	805	80
5	B	1535	80
6	B	1025	82
7	B	965	82
8	B	1945	82
9	B	895	84
10	B	1620	84
11	B	895	70
12	B	1620	70
13	B	1000	72
14	B	805	72
15	B	1535	72
16	B	1000	74
17	B	805	74
18	B	1535	74
19	B	895	76
20	B	1620	76
21	B	895	68
22	B	895	68
23	B	1620	68
Overføres		27425	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

HODNELAND, FOSAAS, SOLVANG & CO.
ADVOKATFIRMA

	SNR.	FORMÅL	BRØK NEVNER 86.937	HUSNR. OG EVT. BOKSTAV
	Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4
Overført:			27425	
	24	B	900	66
	25	B	700	66
	26	B	1595	66
	27	B	895	64
	28	B	895	64
	29	B	1620	64
	30	B	895	62
	31	B	895	62
	32	B	1620	62
	33	B	770	60
	34	B	715	60
	35	B	1610	60
	36	B	770	58
	37	B	715	58
	38	B	1610	58
	39	B	895	56
	40	B	1620	56
	41	B	895	48
	42	B	895	48
	43	B	1620	48
	44	B	1000	50
	45	B	805	50
	46	B	1535	50
	47	B	900	52
Overføres:			53.795	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

HODNELAND, FOSAAS, SOLVANG & CO.
ADVOKATER M.N.A

	SNR.	FORMÅL	BRØK NEVNER 86.937	HUSNR. OG EVT. BOKSTAV
	Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4
Overført:			53.795	
	48	B	700	52
	49	B	1595	52
	50	B	895	54
	51	B	1620	54
	52	B	895	40
	53	B	895	40
	54	B	1620	40
	55	B	770	42
	56	B	715	42
	57	B	1610	42
	58	B	895	44
	59	B	1620	44
	60	B	768	46
	61	B	743	46
	62	B	626	46
	63	B	645	46
	64	B	1460	46
	65	B	1370	46
	66	G	13700	40,42,44,48,50,52,54 56,58,60,62
			86.937	

Ad. kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G =garasjeseksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon nærings-lokaler.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

ALVÖENS NORMAL 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

HODNELAND, FOSAAS, SOLVANG & CO.
ADVOKATFIRMA

- 7 -

Ad. kolonne 3
(jfr.. nr.4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner

Ad. kolonne 4: Gatenavnet:...Monolittveien...

Oslo 2/2-1989

Hjemmelshavernes underskrift
I h.t. fullmakt fra hjemmelsinnehaverne

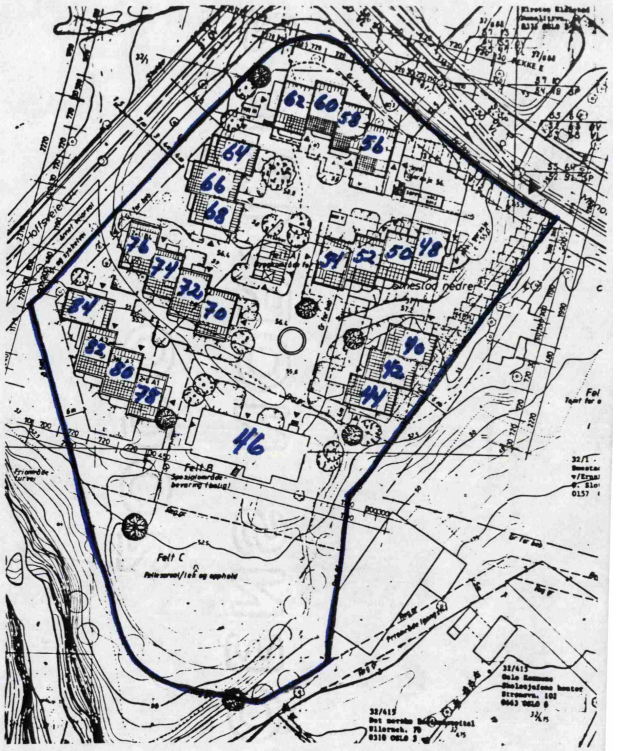
Riktig avskrift

Per P. Hodneland
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

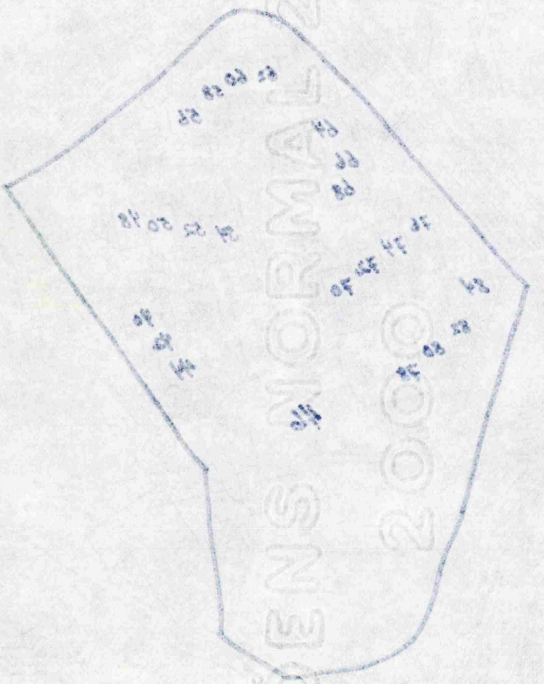
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

SMESTAD HOVEDGÅRD

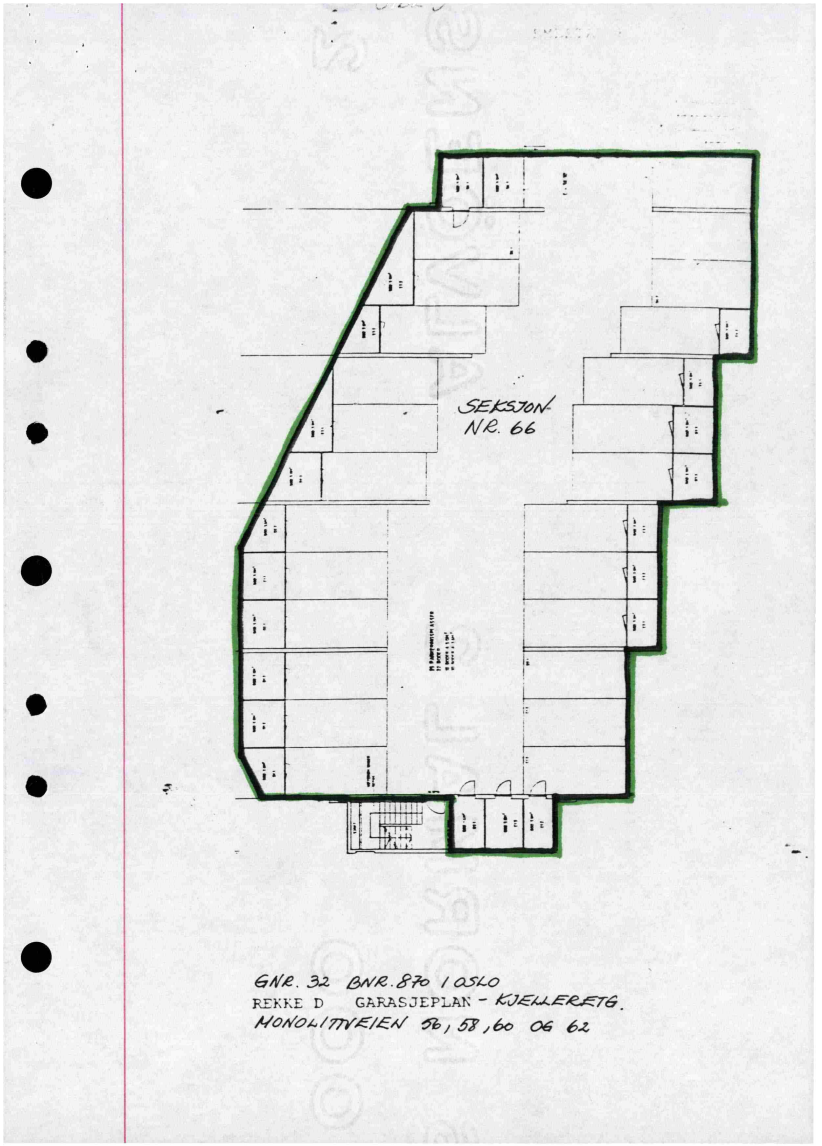


SITUASJONSPLAN GNR. 32 BNR. 870 I OSLO
EIENDOMSGRENSE MARKERT MED BLÅ HELTRUKKEN STREK.
HUSNUMMER (TIL KOMMUNEVEIEN) ANGITT MED RØTT

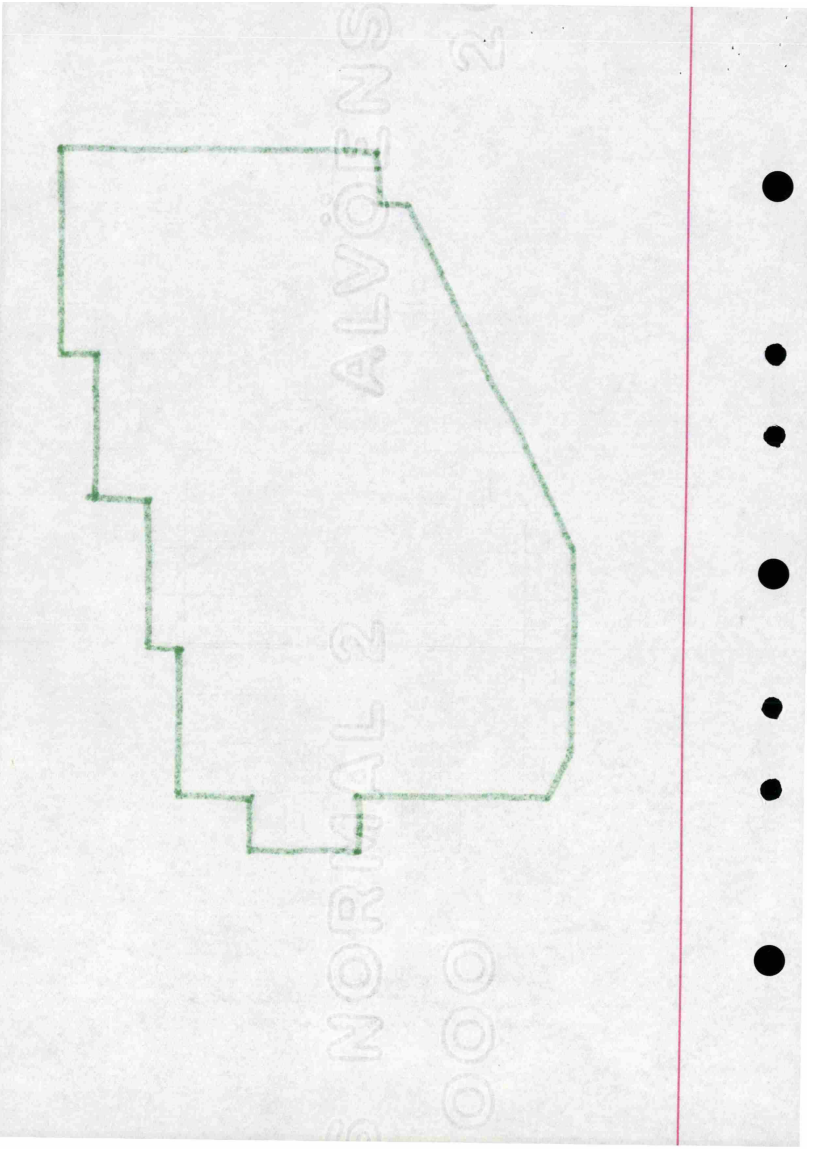
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



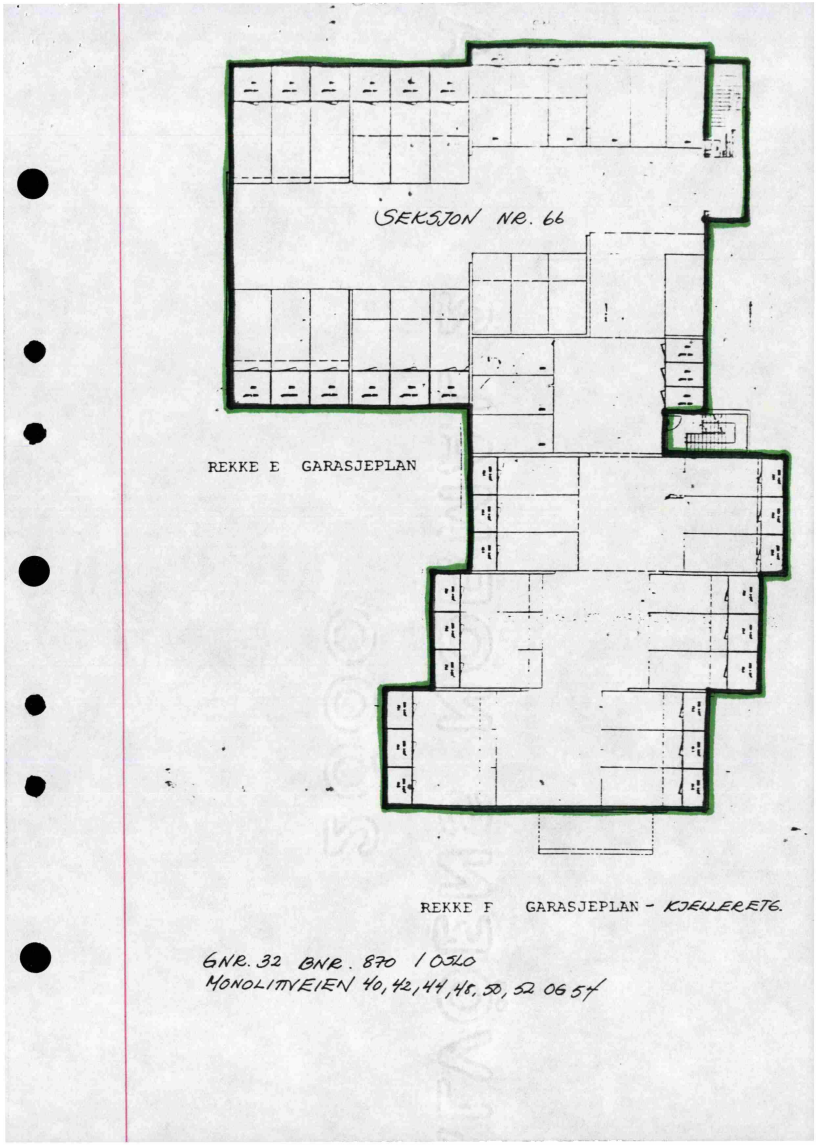
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



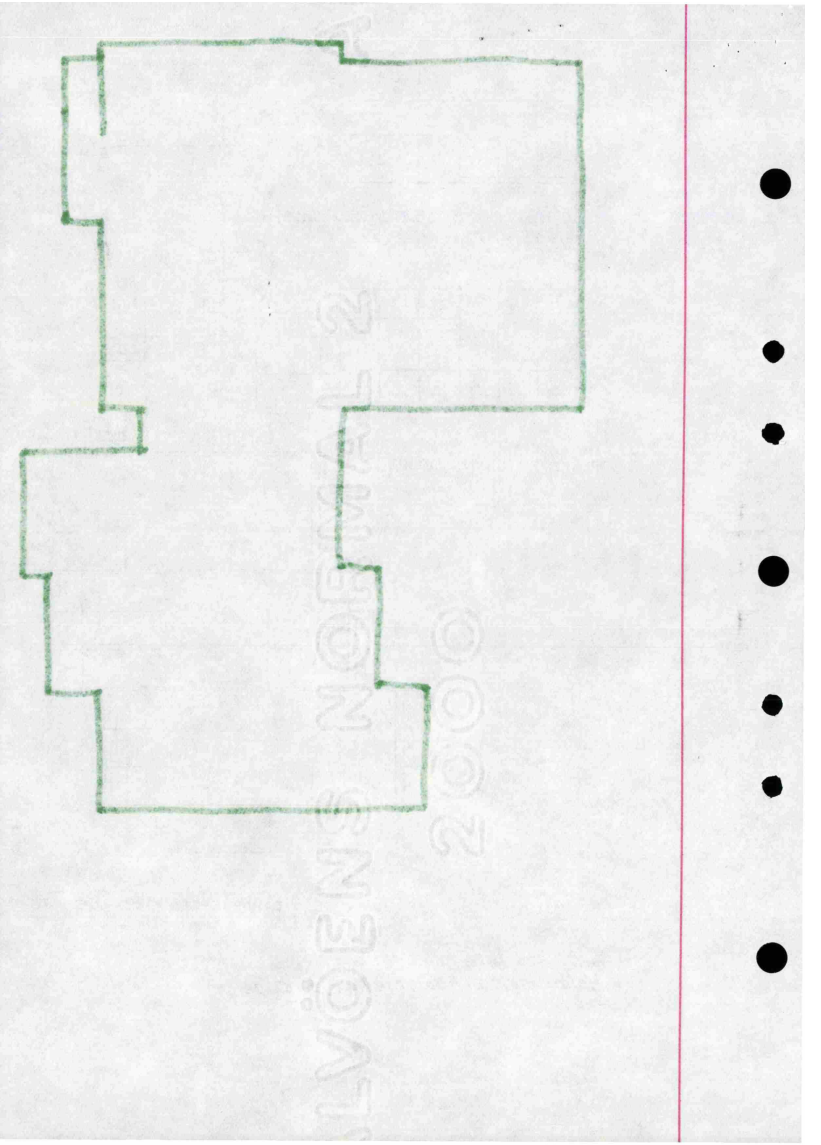
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



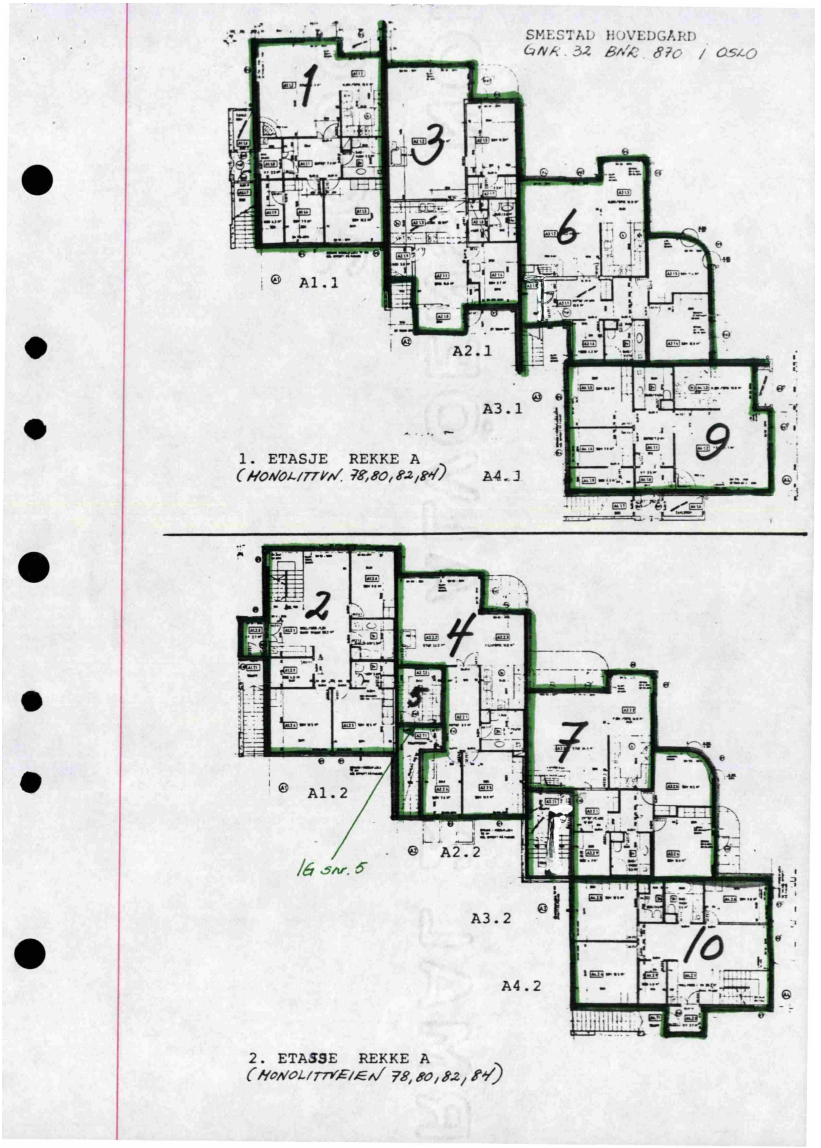
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



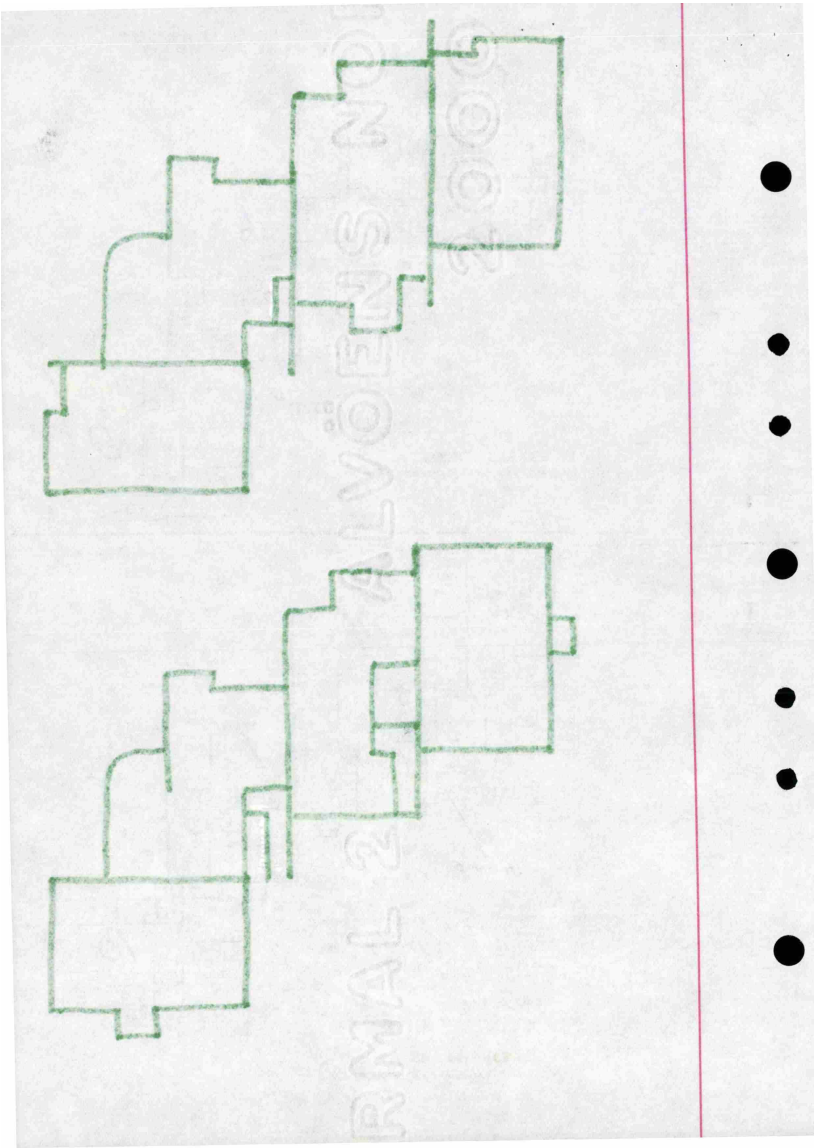
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



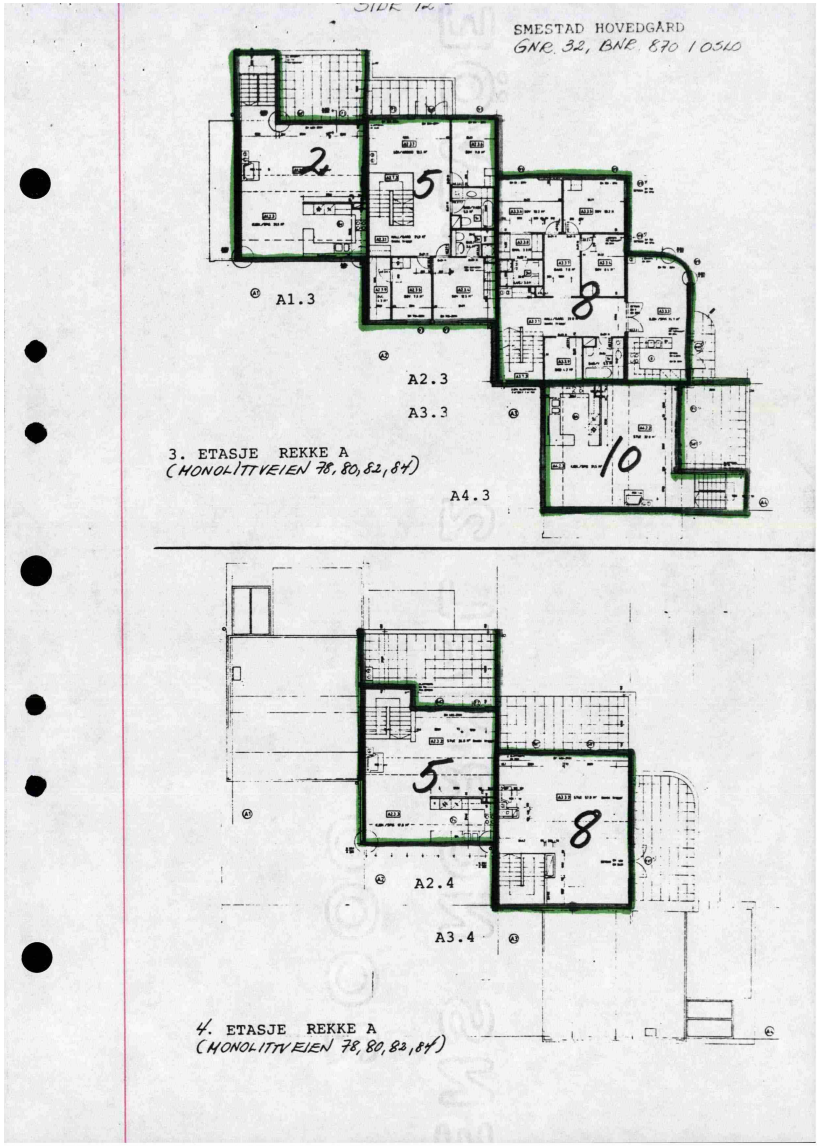
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



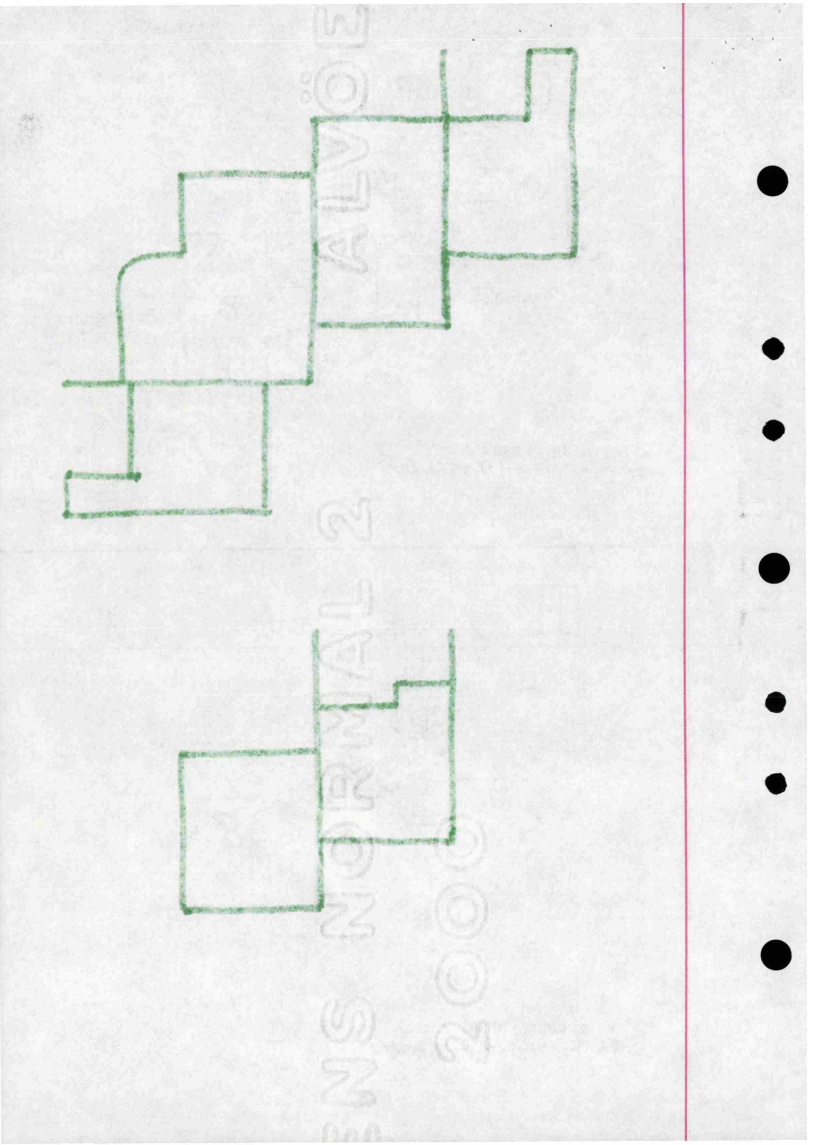
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



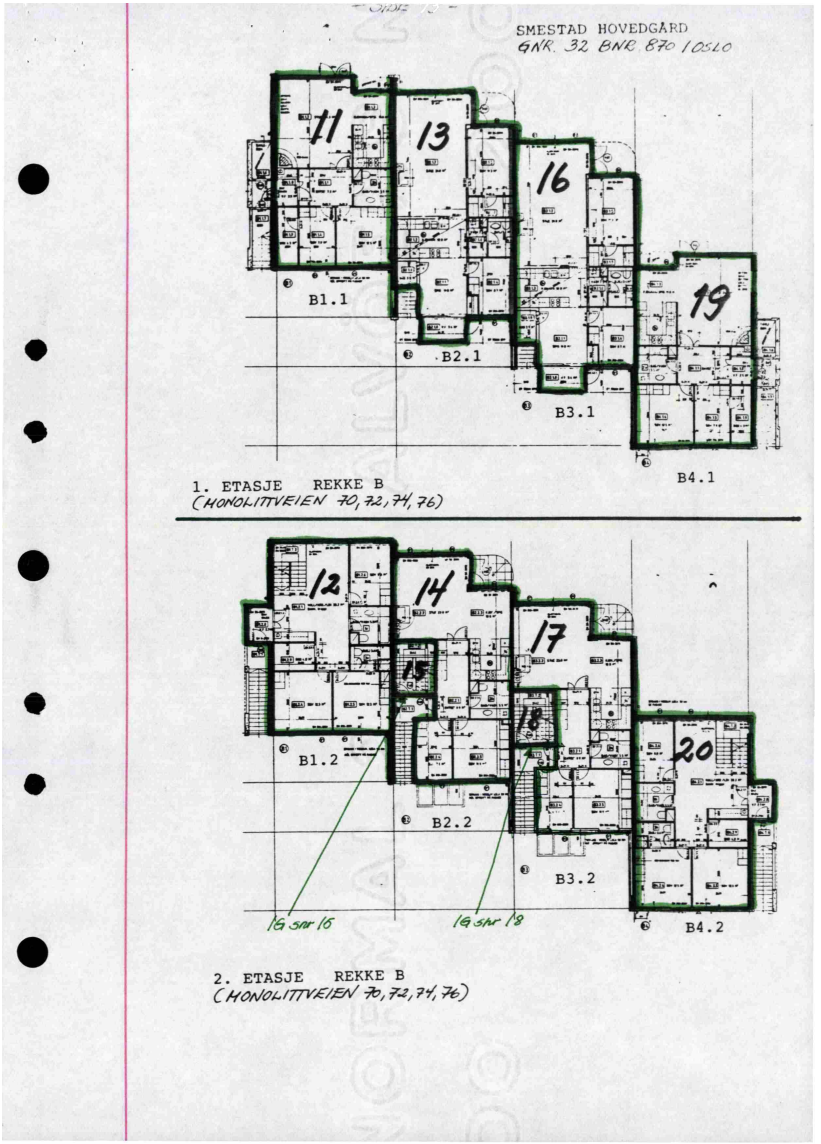
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



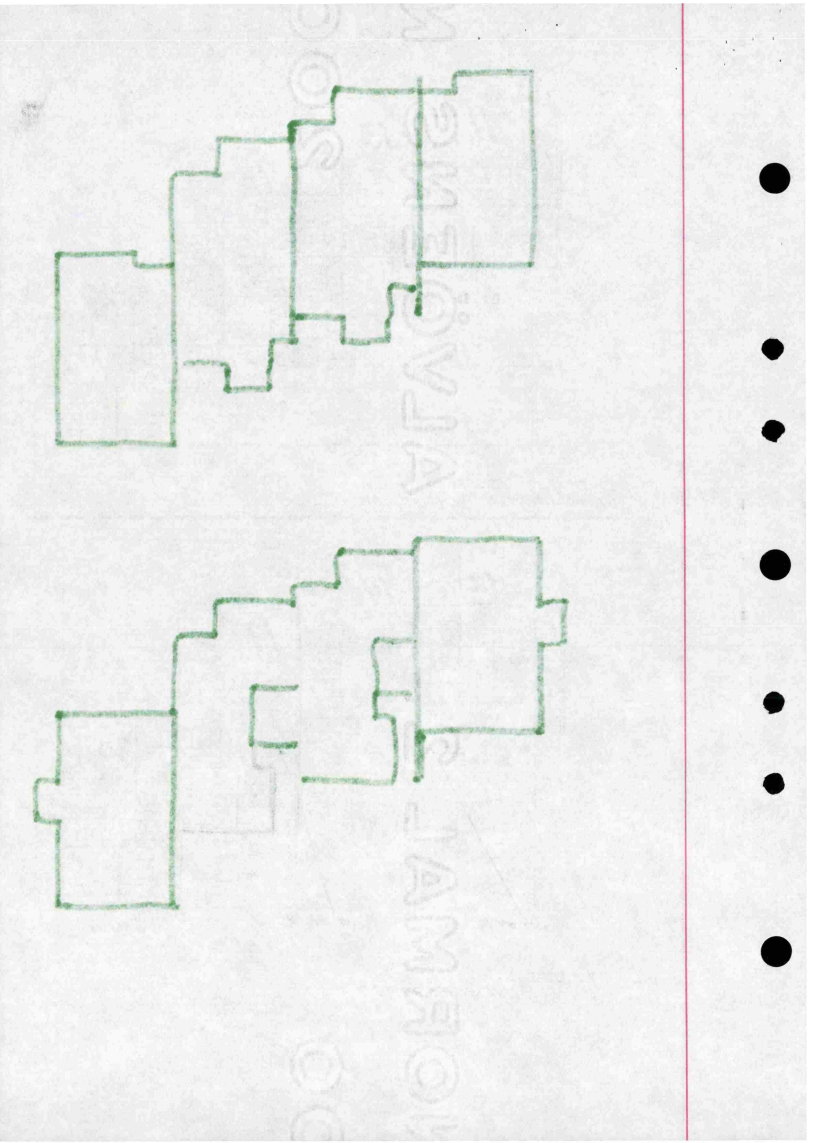
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

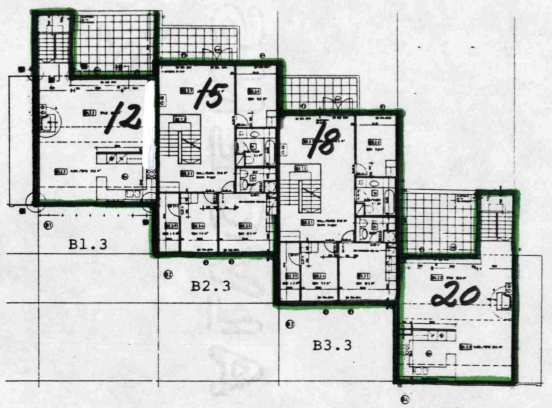


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

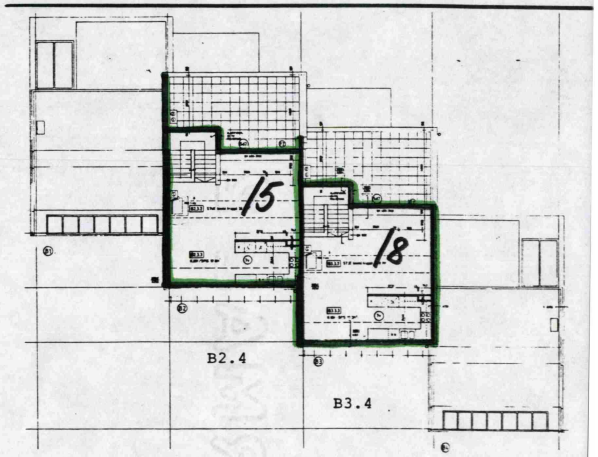


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

SMESTAD HOVEDGÅRD
GNR. 32 BNR. 870 i 0520

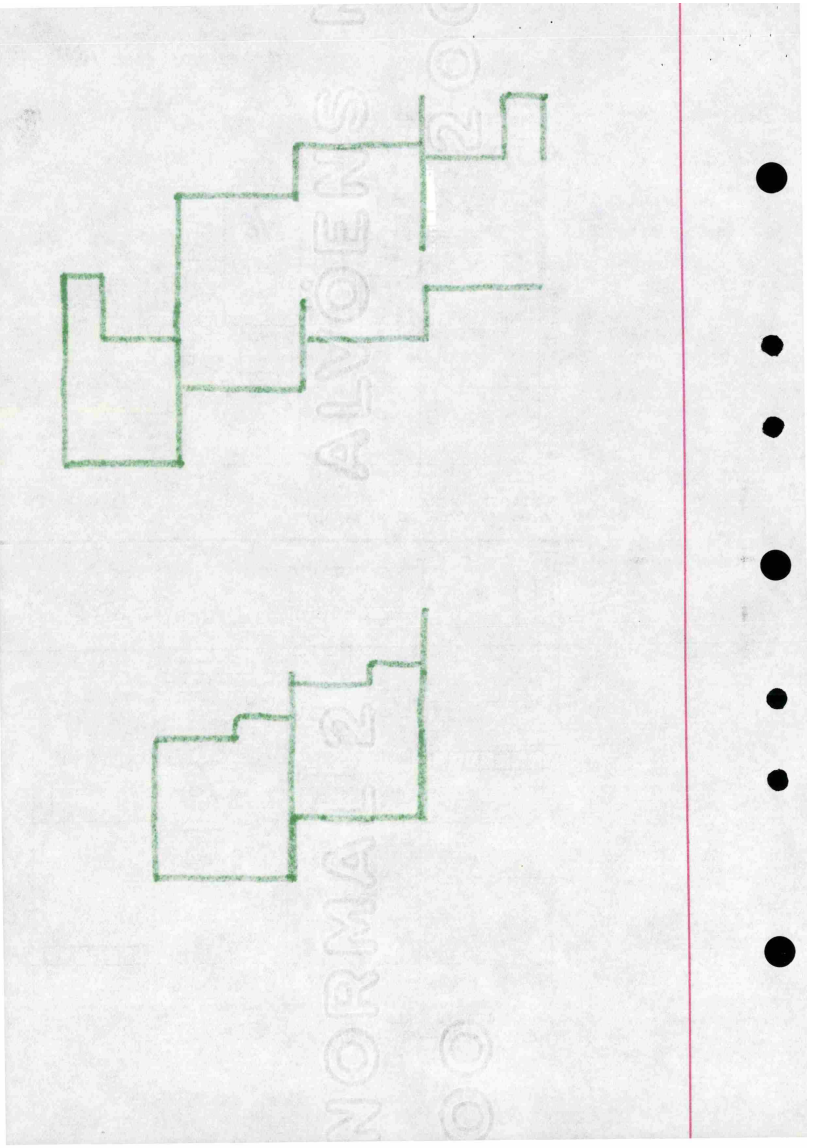


3. ETASJE REKKE B
(HONOLITTVEIEN 70, 72, 74, 76)



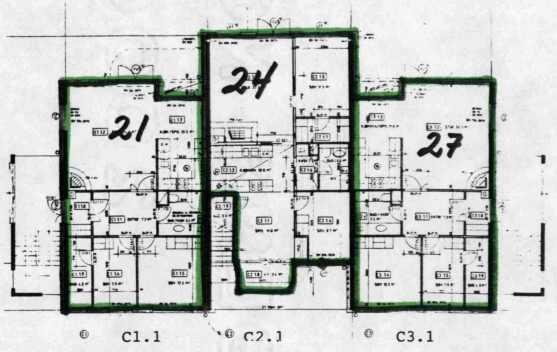
4. ETASJE REKKE B
(HONOLITTVEIEN 70, 72, 74, 76)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

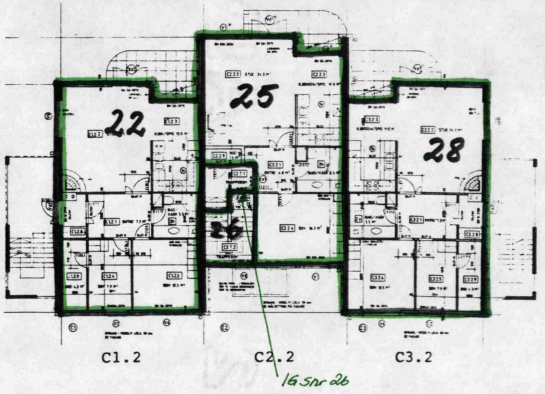


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

SMESTAD HOVEDGÅRD
GNR. 32, BNR. 870 1050



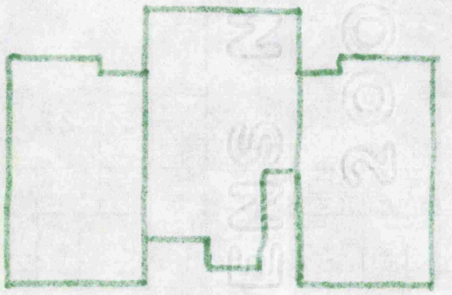
1. ETASJE (HONOLITTVEIEN 64, 66, 68)

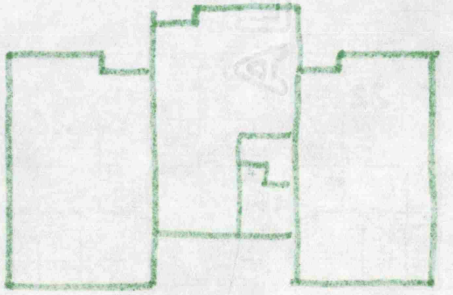


16 Snr 26

2. ETASJE REKKE C
(HONOLITTVEIEN 64, 66, 68)

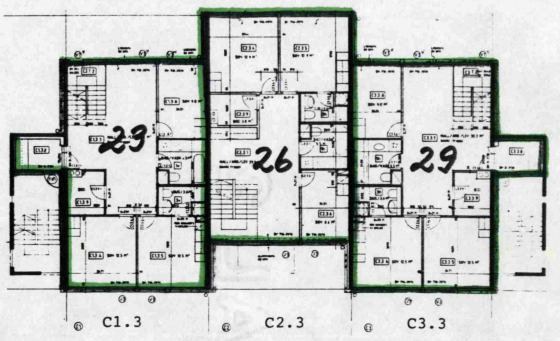
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



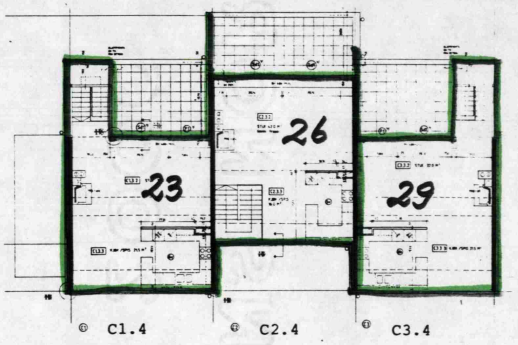


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

SMESTAD HOVEDGÅRD
GNR. 32 BNR. 870 I OSLO

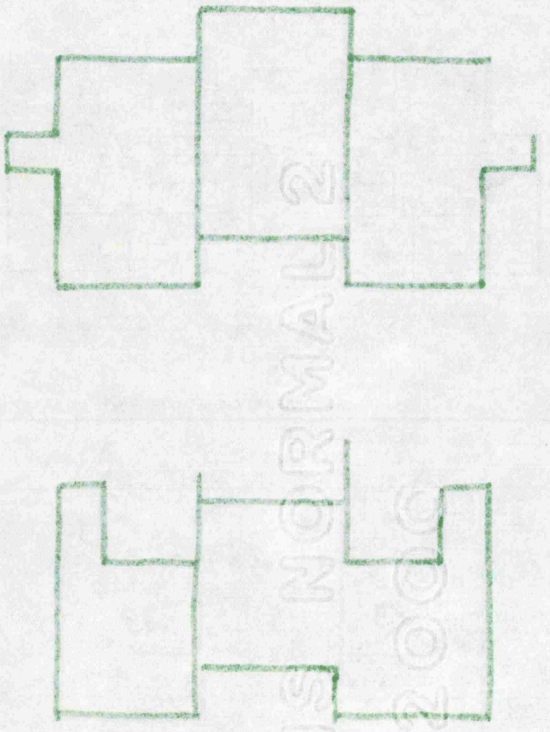


3. ETASJE (MONOLITTVEIEN 64, 66, 68)



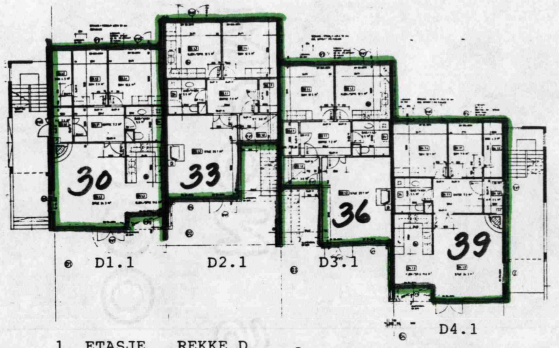
4. ETASJE REKKE C
(MONOLITTVEIEN 64, 66, 68)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

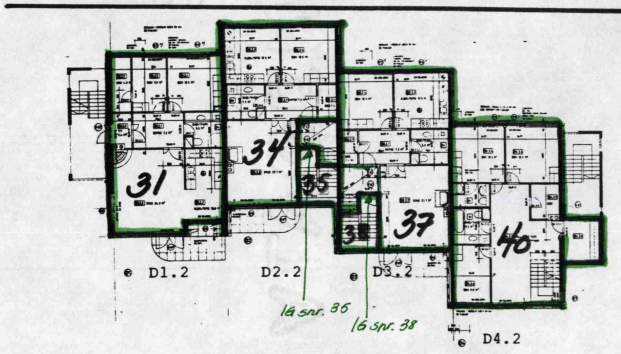


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

SMESTAD HOVEDGÅRD
GNR. 32 BNR. 870 / 0540

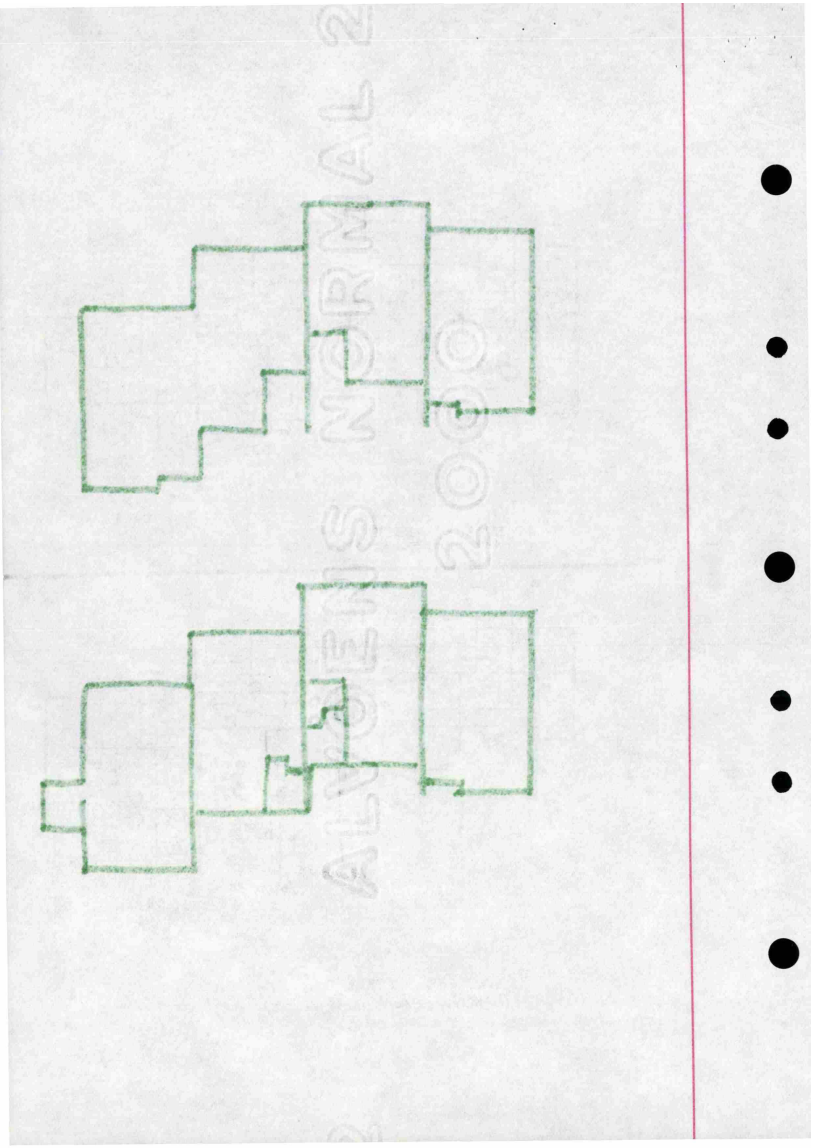


1. ETASJE REKKE D
(HONOLITTVEIEN 52, 58, 60, 62)



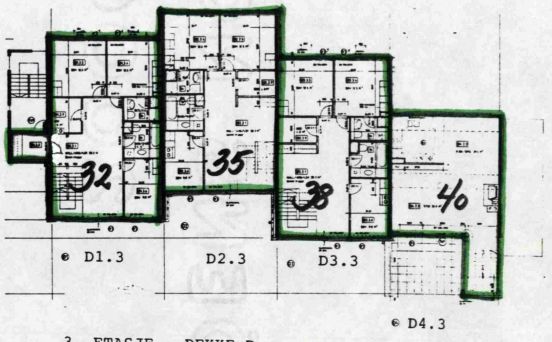
2. ETASJE REKKE D
(HONOLITTVEIEN 52, 58, 60, 62)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

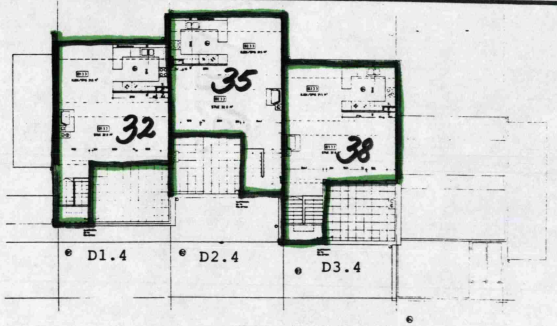


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

SMESTAD HOVEDGARD
GNR. 32 BNR. 870 I OSLO

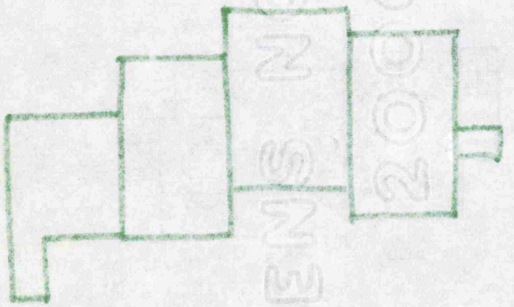


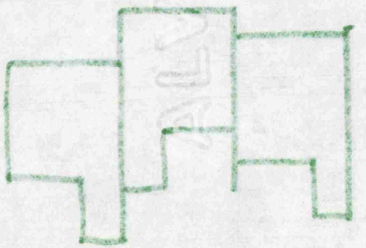
3. ETASJE REKKE D
(MONOLITTVEIEN 56,58,60,62)



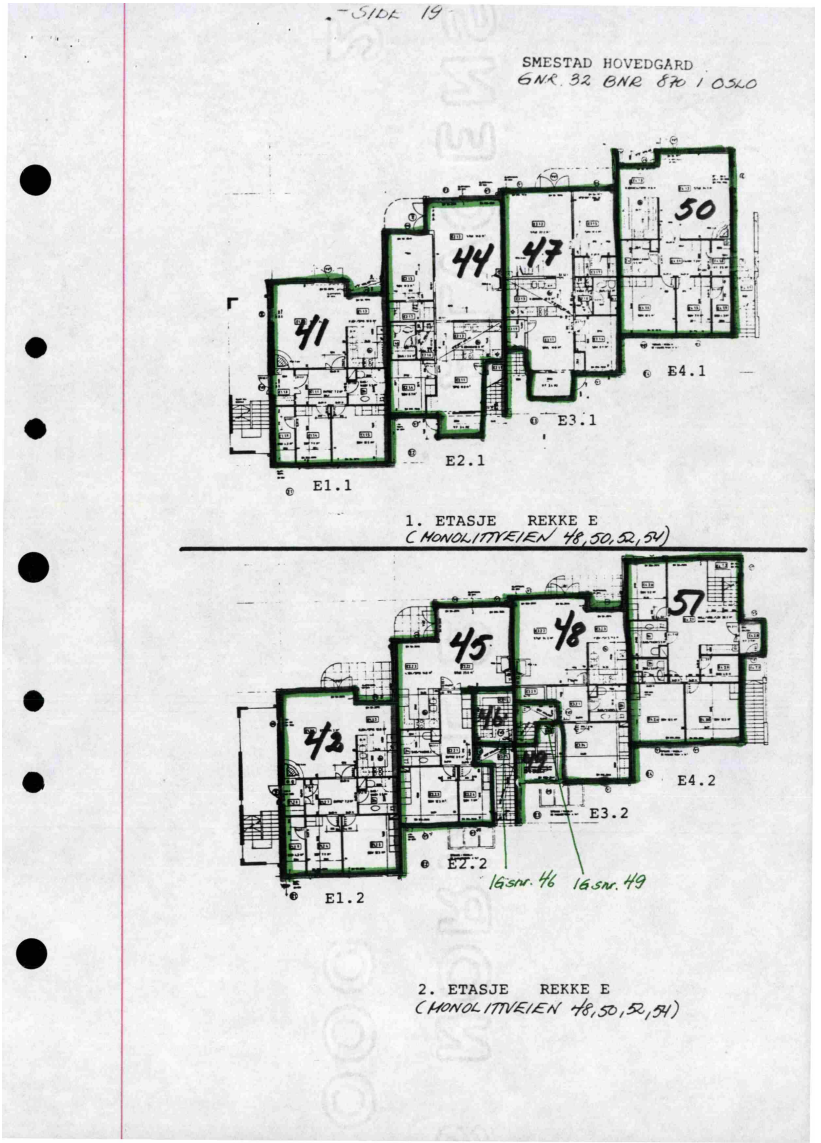
4. ETASJE REKKE D
(MONOLITTVEIEN 56,58,60,62)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

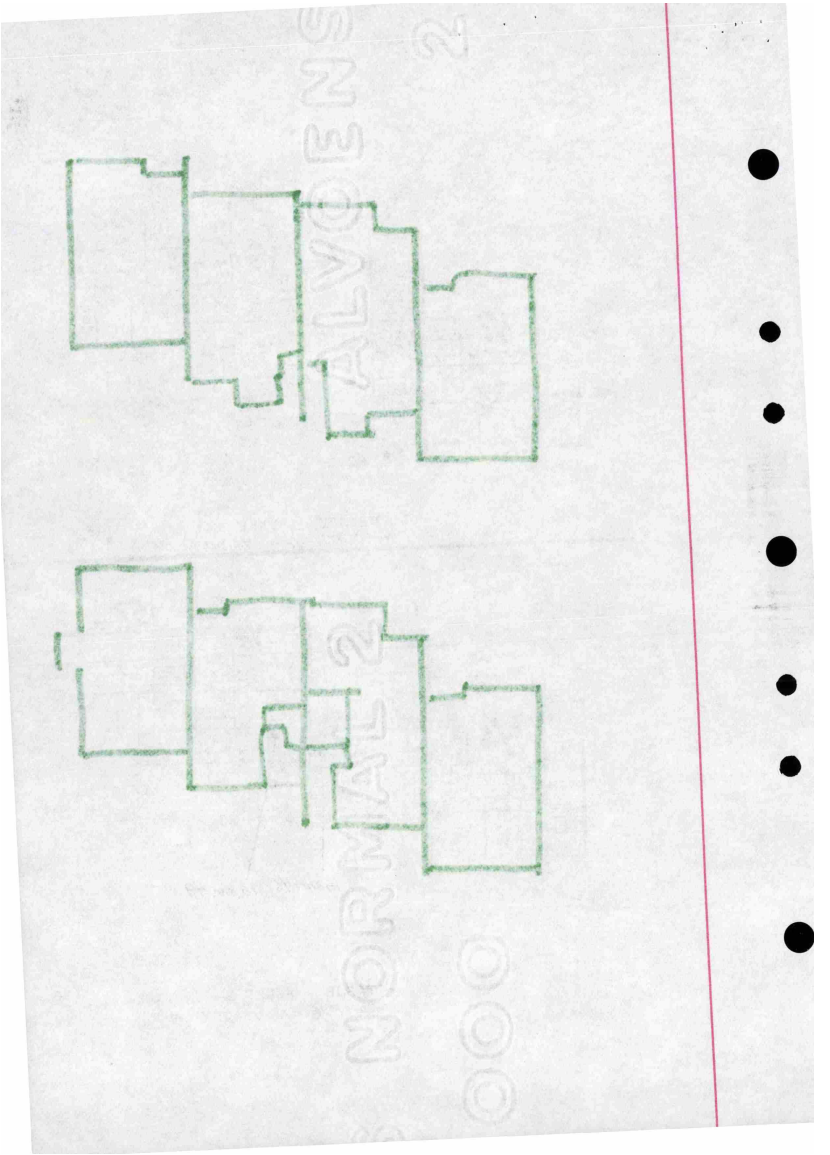




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

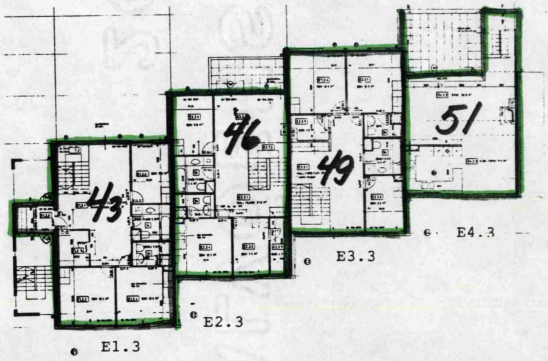


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

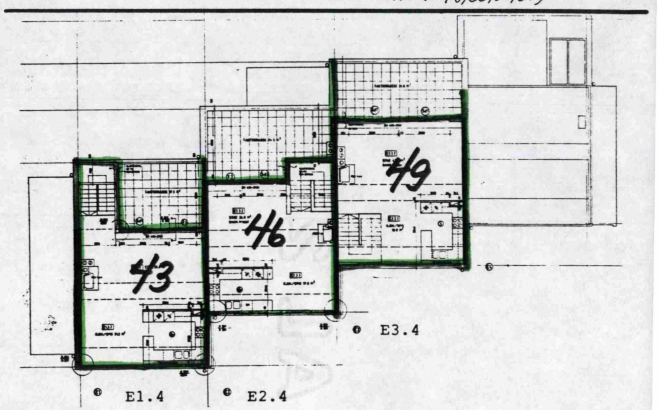


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

SMESTAD HOVEDGÅRD
GNR. 32 BNR 870 1050

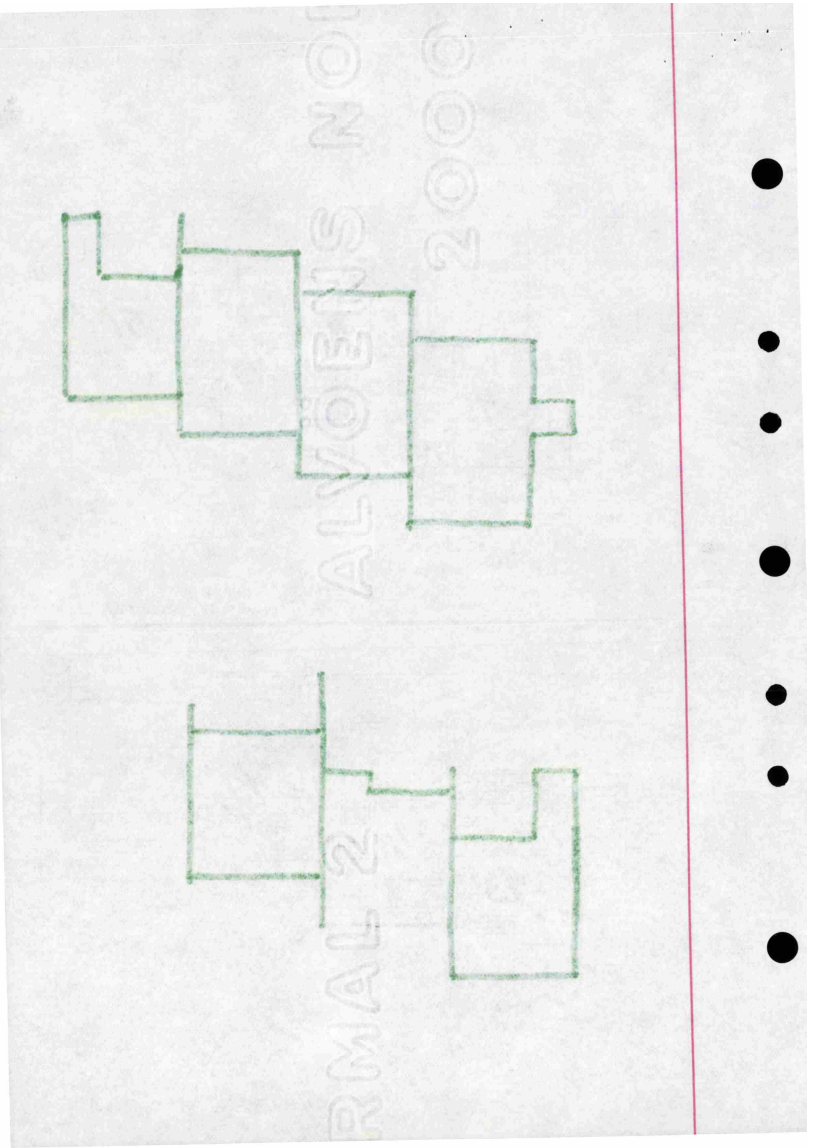


3. ETASJE REKKE E
(HONOLITTVEIEN 48, 50, 52, 54)



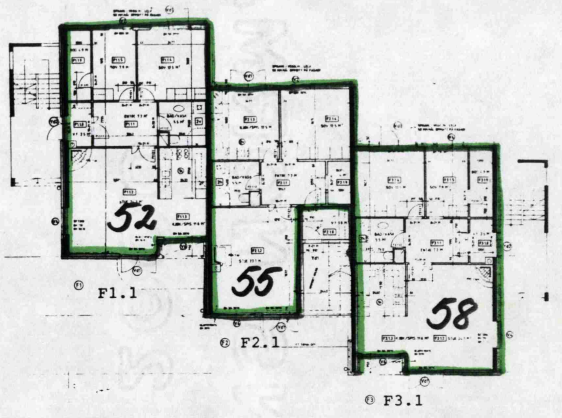
4. ETASJE REKKE E
(HONOLITTVEIEN 48, 50, 52, 54)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

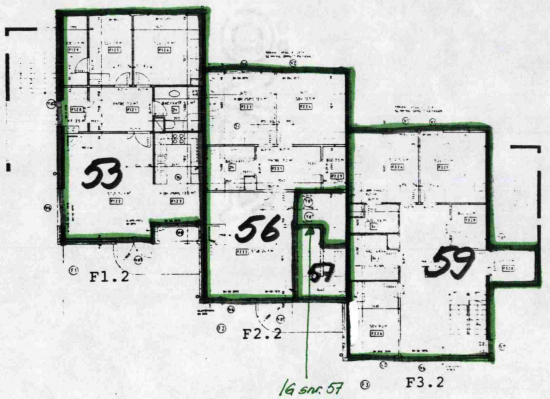


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

SMESTAD HOVEDGÅRD
GNR. 32 BNR 870 1050

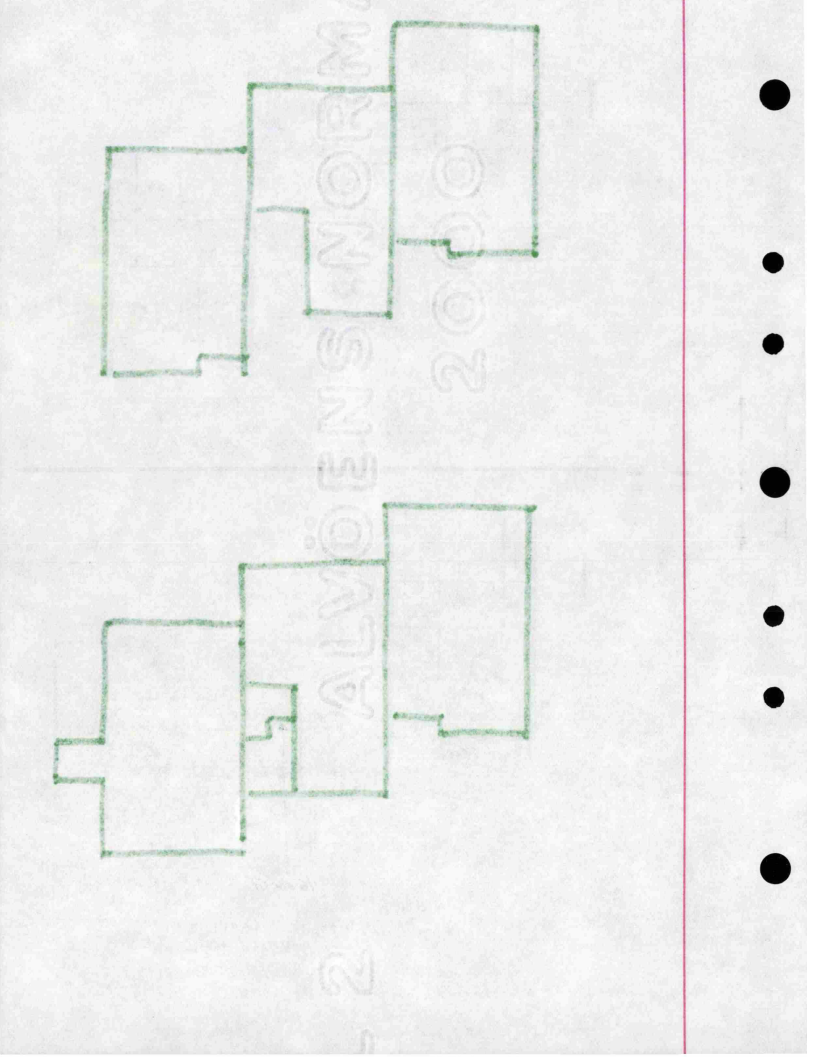


1. ETASJE REKKE F
(MONOLITTVEIEN 40, 42, 44)



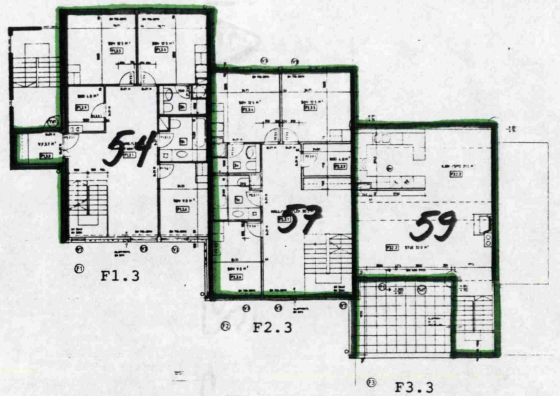
2. ETASJE REKKE F
(MONOLITTVEIEN 40, 42, 44)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

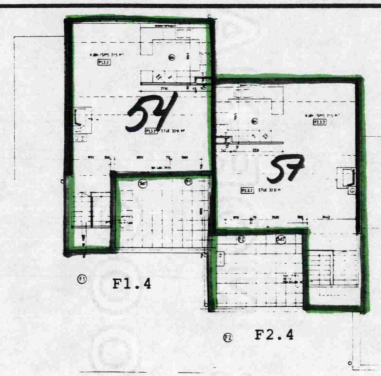


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

SMESTAD HOVEDGÅRD
GNR. 32 BNR. 870/1050

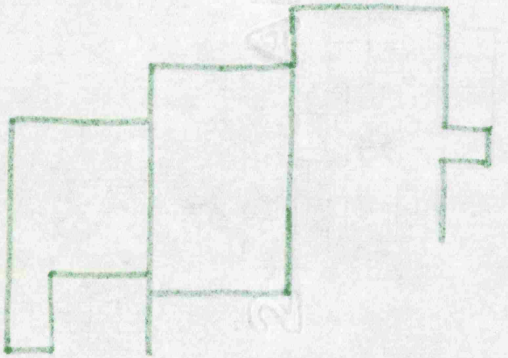


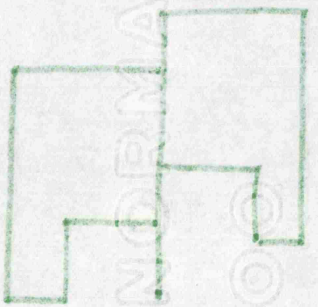
3. ETASJE (MONOLITTVEIEN 40,42,44)



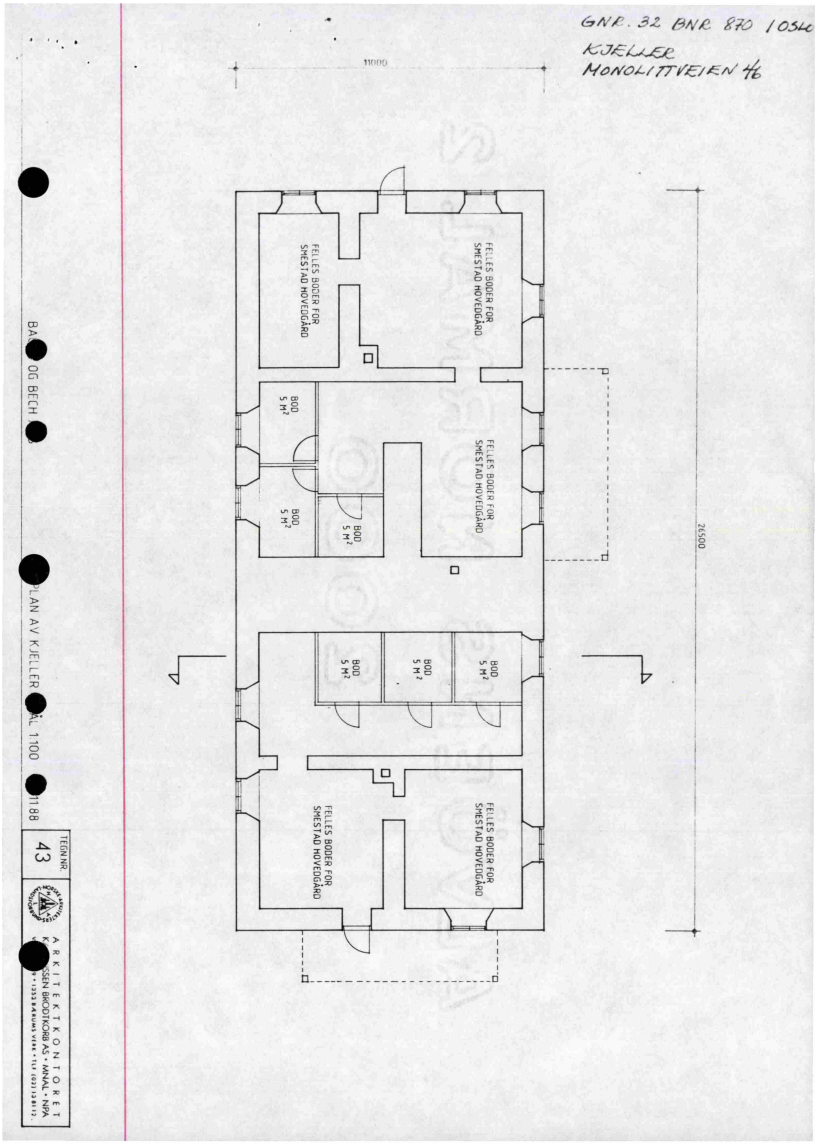
4. ETASJE REKKE F
(MONOLITTVEIEN 40,42,44)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



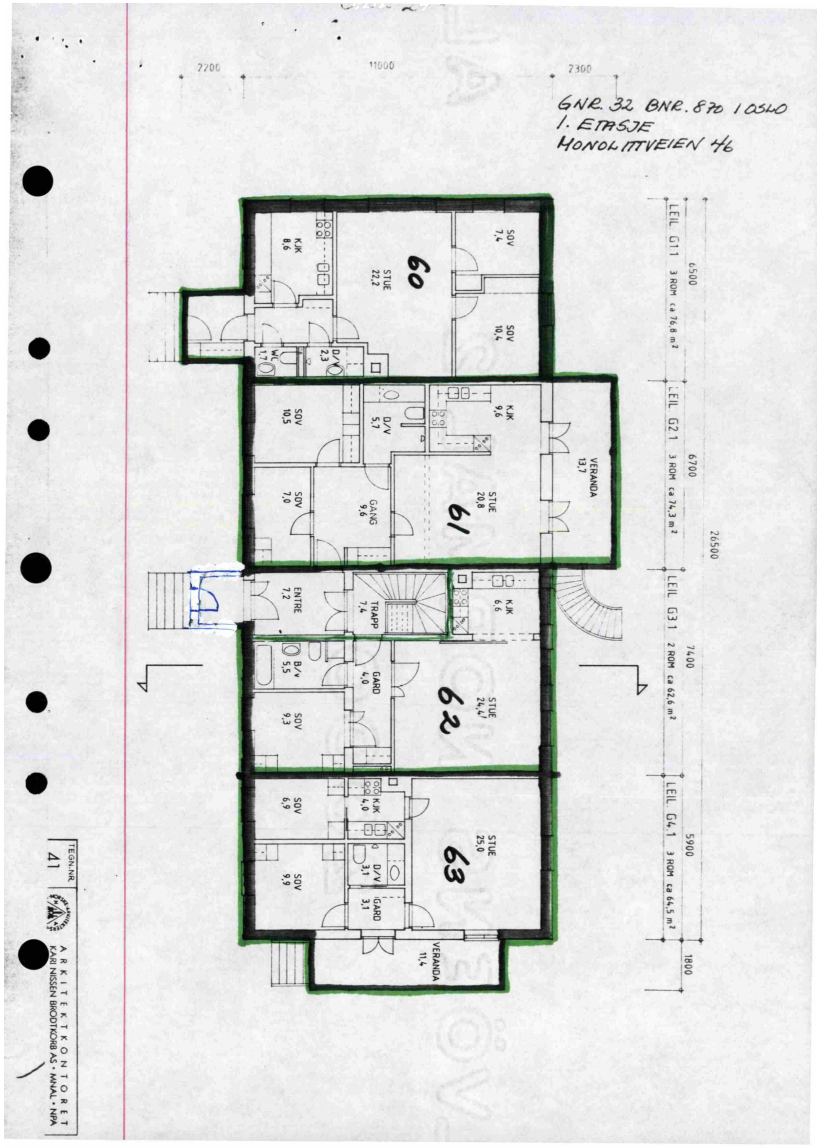


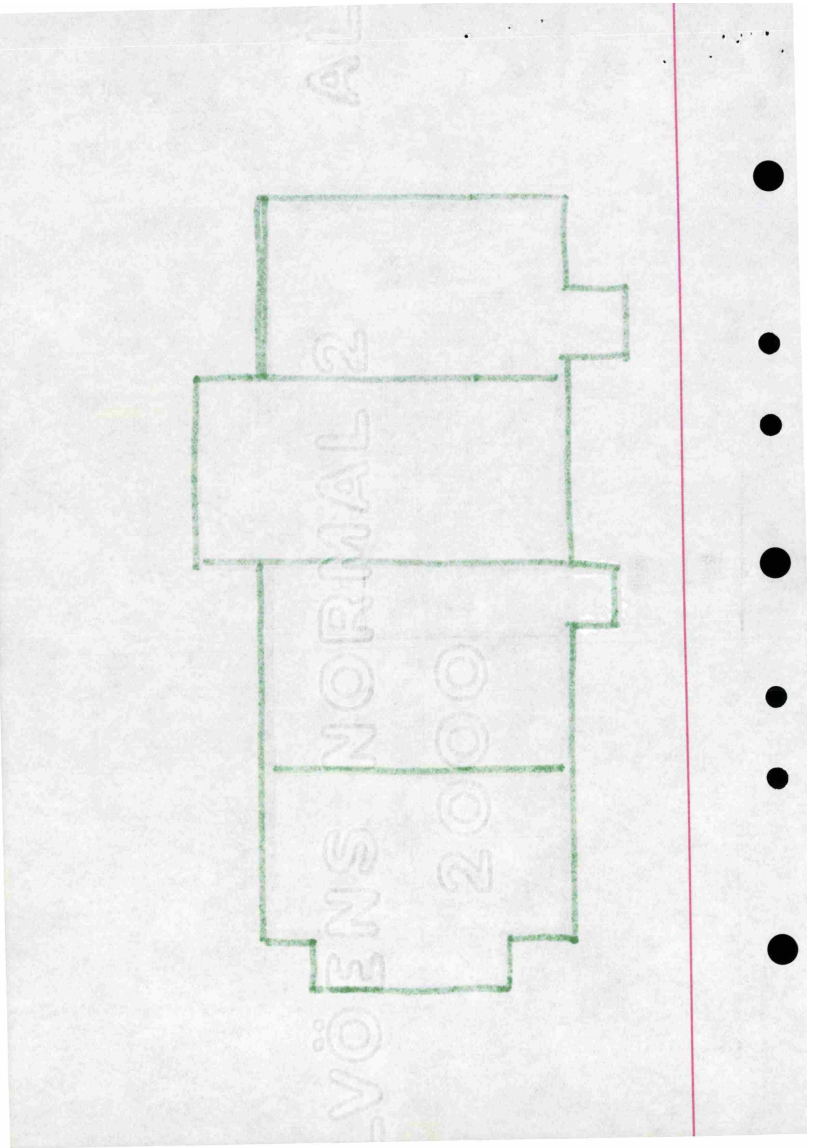
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



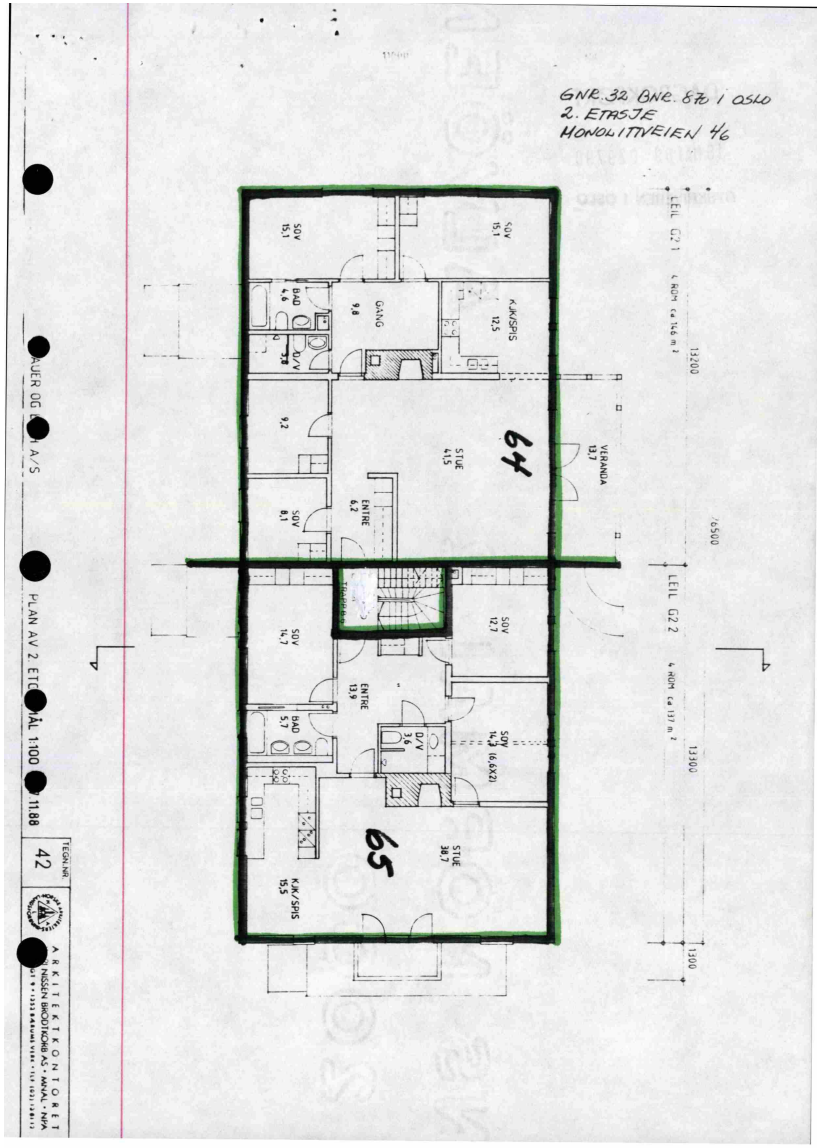
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56

ÅLVÖENS NORMAL 2000

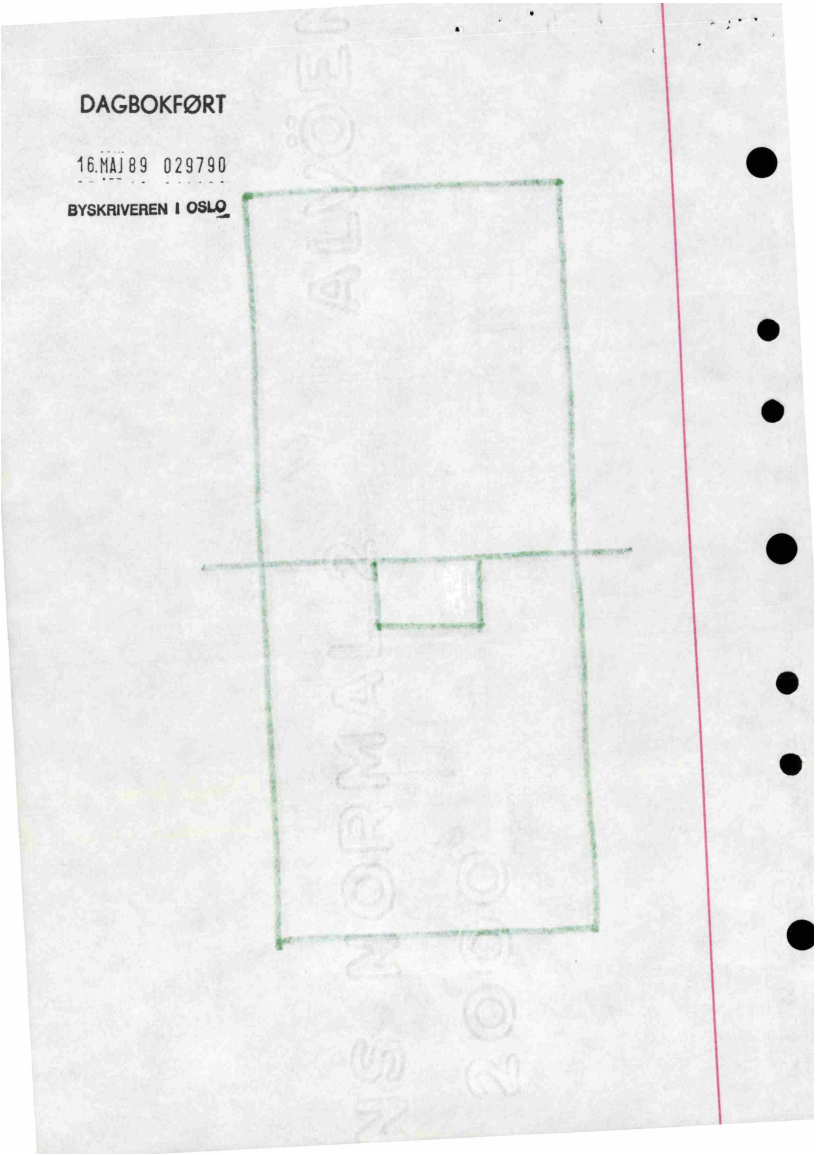

GNR. 32 BNR. 870 I 0540
1. ETASJE
HONOLITTVEIEN 46
7200
11000
2300
60
61
62
63
STUE 22.2
SOV 7.4
SOV 10.4
KJK 8.6
B/V 2.3
SOV 10.5
D/V 5.7
KJK 9.6
SOV 7.0
GANG 9.8
STUE 20.8
VERANDA 13.7
ENTRE 7.2
TRAPP 7.4
KJK 6.6
B/V 5.5
GARD 4.0
SOV 9.3
STUE 24.4
SOV 6.9
KJK 4.0
D/V 3.1
GARD 3.1
SOV 9.9
STUE 25.0
VERANDA 11.4
LEIL G1 1 3 ROM ca 76.8 m²
LEIL G2 1 3 ROM ca 74.3 m²
LEIL G3 1 2 ROM ca 62.6 m²
LEIL G4 1 3 ROM ca 64.5 m²
6500
6700
7400
5900
1800
26500
TEGN.NR. 41
ARKITEKTKONTORET KARLHEGGEN BRODTKORB AS - MNAL - NPA


VOLLENS NORMAL 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/29790/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 11:56



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0493/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Monolitveien 74 0375 OSLO

Betegnelse: Gnr 32, bnr 870, snr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 870, snr 66 (ideell andel 3/200) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no