

Hoffsveien 62A



Velkommen til

Hoffsveien 62A



Salgsoppgaven produsert 22. mai 2025

Smestad/Hoff

Romslig og gjennomgående 4-roms - Rolig og sentral beliggenhet - Garasjeplass m. lader - Solrik markterrasse på 18 kvm

Prisantydning	8 990 000,-
Fellesgjeld	304 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	9 303 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 881,-
BRA-i	111 kvm
Totalt BRA	115 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1988

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Karoline Frostad v/Nordvik har gleden av å presentere en lys og gjennomgående 4-roms leilighet med stor markterrasse og idyllisk beliggenhet ved Nedre Smestaddammen.

Leiligheten ble oppgradert i 2019 med bl.a. nytt kjøkken og gulv, og byr på en gjennomtenkt planløsning med naturlig inndeling av soner. Her bor du stille og grønt, samtidig med kort vei til både Skøyen og Smestad. Stor, solrik markterrasse på ca. 18 kvm gir leiligheten et herlig uterom. Garasjeplass og loftsbod medfølger.

- Gjennomgående og moderne 4-roms
- Kjøkken fra 2019
- Toalettrom fra 2025
- Markterrasse på ca. 18 kvm
- Garasjeplass og loftsbod
- Varmtvann, TV og internett inkl.
- Ingen dok.avgift
- Felles treningsrom/bordtennisrom/sykkelbod
- Pent opparbeidet fellesområder

Arealer og innhold

BRA-i:	111 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	115 kvm
TBA:	18 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Entré/stue/kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom. Garderobe.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 18 kvm. Markterrasse

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Hoffsveien 62A

1. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet






SINGER

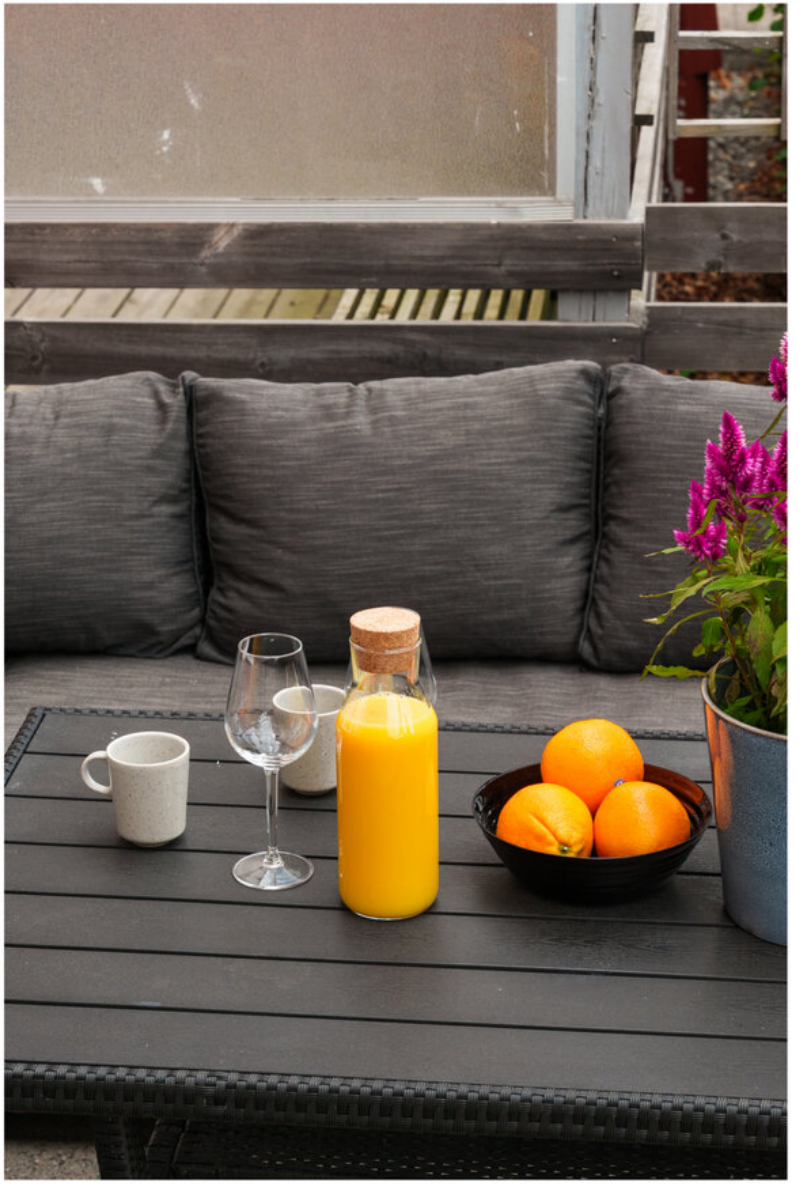





AEG



























Informasjon

Hoffsveien 62A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0286/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hoffsveien 62A, 0377 OSLO
Gnr 32, bnr 847 i Oslo kommune
Andelsnr 9 i Smestaddammen Borettslag, org.nr. 950105518

Selgere
Kenneth Lysell
Anett Lysell

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)
304 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 294 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 303 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 312 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 111 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Entré/stue/kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom. Garderobe.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 18 kvm. Markterrasse

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Selger har fremvist en P-plass i felles garasjeanlegg merket 1014. Plassen er utstyrt med elbil lader.
Kjellerbod på ca. 0,3 m^2.
Loftsbod med skråtak deler av arealet er ikke måleverdig areal grunnet takhøyde under 190 cm. Boden er på ca. 4 m^2 (medtatt som BRA-e).
Gulvarealet er målt til ca 5 m2. Boden er merket 1014.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Solforhold
Selger opplyser om sol til ca. kl 15 på terrassen.

Innhold
Primærrom:
1. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, toalett og 3 soverom.
Sekundærrom:
1. etasje: Garderobe.

I tillegg medfølger det egen garasjeplass med elbil-lader samt bod i fellesareal.

Utover dette er det felles treningsrom, bordtennisrom, felles sykkelbod og felles allrom som kan lånes av borettslaget til møter eller selskaper.

Standard
1. etasje

Entré: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: IKEA kjøkken fra 2019. Kjøkkenet har laminerte fronter, laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra IKEA. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, vinskap, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen og mekanisk avtrekk over kjøkkenskapet.
Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt.

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til en hellelagt uteområde på ca 18 m².

Bad: Bad fra byggeår. Badet har vinylbelegg på gulv og malt tapet på vegg. Malt overflate i himling. Panelovn. Badet er utstyrt med badekar med tappekran og dusjslange, hvit servant med blandebatteri fra Oras. Høyskap montert på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Rommet har gulvmontert toalett, servantskap med hvit servant og blandebatteri fra Grohe. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Garderobe: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Parkering

Leiligheten eier en egen parkeringsplass i oppvarmet felles garasje (med elbil lader). Det er direkte adkomst til oppgangen opp til leligheten via garasjen. Parkeringsplassen er plassert i nærheten av døren og er merket med 1014.

Borettslaget har noen parkeringsplasser i garasjen som kan leies i tillegg.

Felles gjesteparkering på parkeringsplassene både nord og syd for borettslaget. Det er gratis parkering, men man må registrere gjestenes registreringsnummer ved ankomst via østlandske parkering.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Toalett er flislagt og det er montert ny vask og toalett i 2025. Elektrokonsept har lagt varmekabler og montert termostat på toalettet i 2025. Samsvarserklæring utarbeides av elektrokonsept AS og lastes opp i boligmappen når
klart.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Badet er fra byggeåret.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Badet er fra byggeåret.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har byttet terrassedør og enkelte vinduer i 2024. Arbeidet med å bytte ut de resterende 35% av vinduer fortsetter i 2026.

- 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: Elektrokonsept AS har skiftet ut det elektriske anlegget på kjøkkenet og installert komfyrvakt i 2019. Samsvarserklæring foreligger og er lastet opp i boligmappa. Elektrokonsept AS rettet alle feil etter el-kontroll i 2021. Samsvarserklæring foreligger og er lastet opp i boligmappa. Elektrokonsept AS har lagt varmekabler og montert termostat/lysbryter på toalett i mai 2025. Elektrokonsept AS har byttet sikring som går til toalettet i mai 2025. Elektrokonsept AS har montert taklampe i 2025. Elektrokonsept AS byttet to stikkontakter på soverom 2 og 3 i 2025. Samsvarserklæring for arbeidet som er gjort i 2025 utarbeides av elektrokonsept AS og lastes opp i boligmappa når klar.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2021. Alle feil er utbedret og samsvarserklæring er lastet opp i boligmappa.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble det installert en egen elbillader i garasjeplassen som denne leiligheten eier.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er montert nytt toalett og vask på toalettet i 2025. Vaskemaskinen på kjøkkenet er montert som egeninnsats i 2019.

- 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.?
Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Arbeid som er utført: Det er revet to lettvegger for å lage åpen stue/kjøkkenløsning i 2019. Vinterhagen ble integrert som en del av stuen i 2019. I følge takstmann skulle dette skulle vært søkt om til kommunen.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget utfører kontroll av ventilasjonsanlegget.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uteområdet har blitt oppgradert med ny lekeplass, beplantning, sykkelboder, søppelhåndtering, treningsrom med mer.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er utført randonmåling i regi av borettslaget.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er ikke målt fuktskader på badet (se tilstandsrapport), men det har vært tegn til jordslag på vegg- og gulvoverflater ved dusjhjørnet.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Etter el-kontroll i 2022 ble det oppdaget jordfeil i to av stikkontaktene. Disse ble byttet ut av Elektrokonsept AS. Alle feil
etter El-kontroller er rettet og det foreligger samsvarserklæring i boligmappen.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har tidligere vært observert sølvkre. Dette er ikke observert den siste tiden.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 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
Eventuell kommentar: I følge styret foreligger det midlertidig brukstillatelse fra byggeåret.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Borettslaget har under beboermøte i 2025 vurdert ulike sparetiltak. Det er planlagt videre utskifting av vinduer i løpet av
2026. Husleien kan øke med 5% i juli, men dette er ikke endelig besluttet av styret, se kommentar fra styret for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: Oppsummering
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres malingsavskalling og misfarging på innsiden av vinduet på soverom 1. (Dette kan komme av dårlig ventilering/kondens)
Enkelte vinduer og dører subber i karm og ett vindu på soverom 1 var ikke mulig å åpne.
Det registreres slitasje/skade i overflaten på enkelte dører og sprek i karmen på inngangsdøren.
Anbefalte tiltak:
Overflatebehandling og utskiftninger av eldre vinduer/dører bør påregnes i tiden som kommer.
Justering av vinduer og dører som går på i karm anbefales for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.
Det bør påregnes tiltak på vindu som ikke var mulig å åpne.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Oppsummering
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres ufagmessig legging/avsluttninger på gulvet, enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist og hakk/skader i overflaten. Manglende fotlister enkelte steder.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 3 registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 14 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak:
Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.
Utbedring av overnevnte forhold gjøres ved behov.

- Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning
Fuktsvelling på undersiden av benkeplaten. (over oppvaskmaskin).
Manglende silikonfug overgang benkeplate og vegg.
Avskalling på kjøkkenfront. (kjøl/fryseskap.)
Merknad: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var

krav ved etableringsår.
Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken fra 2019. Kjøkkenet har laminerte fronter, laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra IKEA. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, vinskap, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen og mekanisk avtrekk over kjøkkenskapet. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Strakstiltak anses ikke som nødvendig, utbedring av registrerte avvik utbedres/skiftes ved behov.

- Avløpsrør: Oppsummering
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Arbeid på avløpsrør tilknytter kjøkken og toalettrom er gjort på egeninnsats/dugnad.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak:
Utifra alder på deler av anlegg og registrerte avvik kan skader plutselig oppstå på anlegg. Ifm. oppgradering av bad vil det være naturlig med utskifting av eldre rør. Jevnlig kontroll av avløpsrør anbefales.

- Vannledninger: Oppsummering
Deler av innvendig vannledninger er fra byggeår og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Arbeid på vannledninger tilknytter kjøkken og toalettrom er gjort på egeninnsats/dugnad.
Stoppekran til badet er montert i sjakten på toalettet. Vannstopperventil til kjøkkenet er montert bak skuffene på kjøkkent. Stoppekraner fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak:
Utifra alder på deler av anlegg kan skader plutselig oppstå på anlegg. Ifm. oppgradering av bad vil det være naturlig med utskifting av eldre vannledninger. Jevnlig kontroll av vannledninger anbefales.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom: Oppsummering
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt, overflaten og sluk.
Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Eldre overflate og utettheter i rørgjennomføringene i overgang gulvet/vinyl belegg.
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom inn mot våtsone.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 43,4%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.
Anbefalte tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnad er basert på nøktern renovering av badet.
Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert.
Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. For videre bruk frem til badet er oppgradert anbefales det å installere dusjkabinett.
Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk: Oppsummering
Deler av anlegget mangler samsvarserklæring og deler av anlegget er av eldre dato, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Deksler og brytere på enkelte rom var demontert under befaring for å male vegger.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).
Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 15.06.2021 uten avvik eller dokumentert rettet avvik.
Registrerte anmerkninger/avvik etter elkontroll:
Kjøkken:
1. stikkontakt mangler jordfeilledning. (tilkoblet ovn ved gulv.
Gang:
2. stikkontakt mangler jordfeilledning. (ved dør til bad).
Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
"Rette feil på el rapport".
Datert 21.02.2022.
Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
Kjøkken og gang.
Datert 04.02.2019.
Det er fremlagt en arbeidsbeskrivelse tilknyttet samsvarserklæring. Med følgende hovedpunkter: Stue, kjøkken og sikringsskap. For ytterligere beskrivelse se dokumentet.
Selger informerer om at det er lagt varmekabler med termostad, speil med lys på toalett rom og skiftet en sikring (nr.7) i 2025.
Det er manglende samsvarserklæring for arbeid utført av Elektrokonsept AS.
Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å
gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes
deretter. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

- Varmtvannsbereder: Oppsummering
Det er felles varmtvannsbereder er plassert i låst rom, eier har ikke tilgang til rommet. Varmtvannsbereder blir derfor ikke kontrollert.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på varmtvannsbereder.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 881,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.881,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 5.298,-
Garasje 300,-
Nedbetaling 970,-
Balkong 250,-
Eiendomsskatt 639,-
Telenor 424,-

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Smestaddammen Borettslag består av 85 andelsleiligheter og ligger i bydel Ullern.

Rehabilitering og vedlikehold:
Styret er i gang med et rehabiliteringsprosjekt, hvorav de blant annet skifter ut alle vinduene i borettslaget. I forbindelse med prosjektet, er det tatt opp finansiering på kr. 1.600.000.

Svar fra styreleder 21.05.2025:
Vedlikehold er "satt på hold" i 2025, videre vedlikehold fortsetter i 2026.
Pt. ingen ytterligere større planer i borettslaget.

Utdrag fra styrets redegjørelse mai 2024 – april 2025:
OBOS anbefalte i april 2024 at borettslaget opparbeidet en kostnadsreserve ('penger på bok') for å møte uforutsette kostnader av vedlikehold da bygningsmassen vår (nå) er 35 år 'gammel'.
Husleien ble derfor økt med 10 % 1. juli 2024.
1.januar 2025 ble den økt med 5 %, 1. februar tilsvarende.
Yterligere økning på 5 % vil bli vurdert fra 1. juli 2025 i samråd med OBOS.
Styret har dermed utsatt lånefinansiert vedlikeholdsarbeider i 2025 som utskifting av vinduer til 2026.

Videre arbeid 2025-26:
Styret vil i løpet av kort tid gjennomføre brannsikring i garasjen ved direkte (digital) varsling til Smestad Brannstasjon og innstallering av vannmåler samt vurdere rensing av ventilasjonsanlegget.
- Styret 8. april 2025

Større vedlikehold og rehabilitering:

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

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Renhold: Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.
Vaktmester: Smestaddammen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med 1Hjelpende hånd.

Borettslaget benytter Vibbo.no som kanal for kommunikasjon fra/med styret, andelseierne kan dele beskjeder og finne annen nyttig informasjon.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har 20 dagers forkjøpsrett. Denne boligen er utlyst parallelt, slik at fristen for å melde sin interesse om forkjøp til OBOS går ut

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Andelseier har internforkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn én andel. Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. 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 304 000,- pr. 01.05.2025

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 1.179.643, som hovedsakelig skyldes omfattende vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Styret foreslår at årets underskudd dekkes gjennom overføring fra egenkapitalen. For å finansiere dette er det tatt opp et nytt lån på ca. kr 3 millioner, som er inkludert i borettslagets disponible midler per 31.12, totalt kr 519.700. Dette bidrar til å balansere borettslagets økonomi, og årets endring i disponible midler er positiv med ca. kr 50.000.

Avrundet opp til nærmeste hele tusen.

Fellesformue

Kr 11 512,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet viser et underskudd på kr 1 179 643, som foreslås dekket gjennom egenkapitalen. Dette underskuddet skyldes hovedsakelig det store

vedlikeholdsarbeidet som er utført i borettslaget. Boligselskapets disponible midler per 31.12.2024 utgjør kr 519 700.
Underskuddet er finansiert ved et nytt lån på rundt 3 millioner kroner, som er inkludert i de disponible midlene. Dette bidrar til å balansere økonomien til borettslaget, slik at årets endring i disponible midler er på kr 50 000.

Vedtekter og husordensregler

Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom eller ganger. Slike ting skal plasseres i avsatte fellesrom. Det er tillatt å ha barnevogn stående i trappegangen om dagen hvis den er i jevnlig bruk. Sykler skal oppbevares i fellesboder reservert til dette.

Terrasser og balkonger er en del av bygningens eksteriør/fellesareal, som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Borettslaget har ansvaret for vedlikehold og reparasjoner, men beboerne plikter å holde terrasser og balkonger rene og ryddige. Det er beboers ansvar at sluk renses jevnlig, slik at det ikke blir tett. Evt. oppforing, tremmegulv e.l. må ivareta enkel tilkomst til sluk. Kun grilling med elektrisk og lukket gassgrill er tillatt på terrassene/balkongene.

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad (se husordensreglene). Se husordensreglenes punkt 2.4 Dyrehold for ytterligere informasjon.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79325628

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde på Hoff/Smestad i Oslo. Her bor du tilbaketrukket fra byens støy, men med enkel tilgang til det meste du trenger i hverdagen – omgitt av grønne fellesarealer, lekeplasser og ballbaner rett i nærheten.

I kort gangavstand finner du Harbitz Torg, et moderne nærsenter med blant annet dagligvarebutikk, apotek, frisør, hyggelige spisesteder og The Riot – et treningssenter med basseng og spa. SATS ligger også like ved. Et annet lokalt knutepunkt er Møllhausen Torg, et skjult nabolagsperle med apotek, blomsterbutikk, frisør og en populær pizzarestaurant.

Dagligvarehandelen er godt dekket med blant annet Meny, Rema 1000, Kiwi og en døgnåpen Bunnpris i nærheten.

Karenslyst allé på Skøyen ligger kun en kort spasertur unna og byr på et urbant og moderne byliv med et bredt utvalg av butikker, kaféer og restauranter. Her finner du blant annet Kanelsnurren, Joe & The Juice og Maschmanns Matmarked – et anerkjent ferskvarekonsept med bakeri, brasseri og pizzeria.

Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, trikk og tog på Skøyen, samt t-banen på Smestad. Smestaddammen holdeplass ligger ca. 550 meter unna, mens Skøyen stasjon – med lokaltog, regiontog og flytog – ligger i gangavstand. Fornebubanen, som er under utbygging og forventes ferdigstilt i 2029, vil ytterligere forbedre områdets tilgjengelighet.

For den som ønsker grønne omgivelser og friluftsliv, er det kort vei til både Frognerparken og Bygdøy. Frognerparken byr på store grøntarealer, lekeplasser, Vigelandsparken, Frognerbadet og Oslo Bymuseum. På Bygdøy finner du flotte turstier, museer og flere populære badestrender. Det er også gang- og sykkelsti langs Frognerkilen til Aker Brygge og ut mot Bestumkilen og videre til Sandvika. I tillegg er det enkel tilgang til marka via lysløyper i retning Frognerseteren.

Skoler og barnehager

Eiendommen tilhører Smestad skolekrets, og barn i området sogner normalt til Smestad barneskole og Ris ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet, både private og kommunale, som gjør området godt tilpasset barnefamilier.

Skolene har et godt omdømme og ligger i trygge og barnevennlige omgivelser, med gang- og sykkelveier som gjør skoleveien enkel og sikker. Det er også kort vei til flere videregående skoler, blant annet Ullern og Persbråten.

For oppdatert informasjon om skolegrenser og opptak anbefales det å sjekke Oslo kommunes nettsider: www.oslo.kommune.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 18.04.1988. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Deler av veggene mellom stue/kjøkken og entré er fjernet.
Etter godkjente byggetegninger er enden på stuen tidligere merket som balkong.
Veggen er fjernet og det er gjort om til en større stue.
Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan ligger vedlagt salgoppgaven.

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/

Eiendommen er regulert til: Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 800,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 328,-

Samlet skal selger betale kr. 144 618,- 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 23. mai 2025

Ansvarlig megler

Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

Megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 97405045

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hoffsveien 62A

Hoffsveien 62A

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	16 min 1.4 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	6 min 2.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	5 min 2.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	9 min 3.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 2.6 km

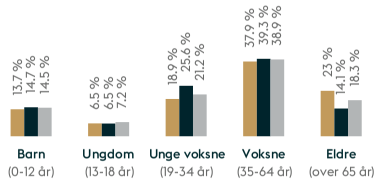
Offentlig transport

Smestaddammen Linje 40	2 min 0.2 km
Smestad Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Hoff Linje 13	12 min 1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.9 km

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 å... 32 barn	3 min 0.2 km
Smestad barnehage (1-5 år) 126 barn	12 min 0.7 km
Priorveien barnehage (2-5 år) 28 barn	13 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Smestadbanen kunstgress	7 min
Smestad skole	7 min
SATS Hoff	12 min
SATS Njårdhallen	18 min

«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Hoffsveien 62A
0377 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1988
BRA: 115 m^2
BRA-i: 111 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	5	1	2

Supertakst
GNR: 32 BNR: 847 ANR: 9

Kristoffer Messel
Valua

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Hoffsveien 62A
0377 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31485

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt, overflaten og sluk. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Eldre overflate og utettheter i rørgjennomføringene i overgang gulvet/vinyl belegg.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom inn mot våtsone.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 43,4%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnad er basert på nøktern renovering av badet.
Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert.
Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er
badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende
konstruksjoner. For videre bruk frem til badet er oppgradert anbefales det å installere dusjkabinett.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres malingsavskalling og misfarging på innsiden av vinduet på soverom 1. (Dette kan komme av dårlig ventilering/kondens)
Enkelte vinduer og dører subber i karm og ett vindu på soverom 1 var ikke mulig å åpne.
Det registreres slitasje/skade i overflaten på enkelte dører og sprek i karmen på inngangsdøren.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og utskiftninger av eldre vinduer/dører bør påregnes i tiden som kommer.
Justering av vinduer og dører som går på i karm anbefales for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.
Det bør påregnes tiltak på vindu som ikke var mulig å åpne.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres ufagmessig legging/avsluttninger på gulvet, enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist og hakk/skader i overflaten. Manglende fotlister enkelte steder.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 3 registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 14 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.
Utbedring av overnevnte forhold gjøres ved behov.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Fuktsvelling på undersiden av benkeplaten. (over oppvaskmaskin)
Manglende silikonfug overgang benkeplate og vegg.
Avskalling på kjøkkenfront. (kjøl/fryseskap.)

Merknad: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken fra 2019. Kjøkkenet har laminerte fronter, laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra IKEA. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, vinskap, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen og mekanisk avtrekk over kjøkkenskapet. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Strakstiltak anses ikke som nødvendig, utbedring av registrerte avvik utbedres/skiftes ved behov.

Avløpsrør

Oppsummering

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Arbeid på avløpsrør tilknytter kjøkken og toalettrom er gjort på egeninnsats/dugnad.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Utifra alder på deler av anlegg og registrerte avvik kan skader plutselig oppstå på anlegg. Ifm. oppgradering av bad vil det være naturlig med utskifting av eldre rør.
Jevnlig kontroll av avløpsrør anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av innvendig vannledninger er fra byggeår og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Arbeid på vannledninger tilknytter kjøkken og toalettrom er gjort på egeninnsats/dugnad.

Stoppekran til badet er montert i sjakten på toalettet. Vannstopperventil til kjøkkenet er montert bak skuffene på kjøkkenet. Stoppekraner fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Utifra alder på deler av anlegg kan skader plutselig oppstå på anlegg. Ifm. oppgradering av bad vil det være naturlig med utskifting av eldre vannledninger.
Jevnlig kontroll av vannledninger anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Deler av anlegget mangler samsvarserklæring og deler av anlegget er av eldre dato, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Deksler og brytere på enkelte rom var demontert under befaring for å male vegger.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 15.06.2021 uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

Registrerte anmerkninger/avvik etter elkontroll:
Kjøkken:
1. stikkontakt mangler jordfeilledning. (tilkoblet ovn ved gulv.
Gang:
2. stikkontakt mangler jordfeilledning. (ved dør til bad).

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
"Rette feil på el rapport".
Datert 21.02.2022.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
Kjøkken og gang.
Datert 04.02.2019.
Det er fremlagt en arbeidsbeskrivelse tilknyttet samsvarserklæring. Med følgende hovedpunkter: Stue, kjøkken og sikringsskap. For ytterligere beskrivelse se dokumentet.

Selger informerer om at det er lagt varmekabler med termostad, speil med lys på toalett rom og skiftet en sikring (nr.7) i 2025.
Det er manglende samsvarserklæring for arbeid utført av Elektrokonsept AS.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvannsbereder er plassert i låst rom, eier har ikke tilgang til rommet. Varmtvannsbereder blir derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på varmtvannsbereder.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Deler av veggene mellom stue/kjøkken og entré er fjernet.
Etter godkjente byggetegninger er enden på stuen tidligere merket som balkong. Veggen er fjernet og det er gjort om til en større stue.
Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.5.2025	**21.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kenneth Lysell**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Anett Lysell**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Valua**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**		



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 3 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hoffsveien 62A, 0377 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**32**	Bruksnr:	**847**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**9**	Leilighetsnr:	**H0102**		
Byggeår:	**1988**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: Kjøkken og gang. Datert 04.02.2019. Det er fremlagt en arbeidsbeskrivelse tilknyttet samsvarserklæring. Med følgende hovedpunkter: Stue, kjøkken og sikringsskap. For ytterligere beskrivelse se dokumentet. Dokumentasjon hentet fra Boligmappa.	Ja
2022	Det er fremlagt en samsvarserklæring merket: "Rette feil på el rapport". Datert 21.02.2022. Dokumentasjon hentet fra Boligmappa.	Ja

2019	Selger informerer om at det i 2019 ble gjort oppgraderinger i leiligheten. Arbeid er gjort med egeninnsats/dugnad. Gulv skiftet i entré/kjøkken/stue og 3 soverom. Montert nytt IKEA kjøkken samt vann og avløpsrør.	Nei
2025	Selger har informert om elektrisk arbeid. Dette gjelder 2 stk soverom, taklampe stue, varmekabler toalett. Lagt varmekabler med termostad, speil med lys på toalett rom og skiftet en sikring (nr.7) i 2025. Det er manglende samsvarserklæring for arbeid utført av Elektrokonsept AS.	Nei
2025	Selger informerer om at toalettrom er oppgradert i 2025 med nye fliser på gulv, vegger, servantskap og toalett. Arbeid på flisarbeid og rør er gjort med egeninnsats/dugnad.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	111	111	0	0	18
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	**115**	**111**	**4**	**0**	**18**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	111	106	5	Entré/stue/kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.	Garderobe.
Totalt m²	**111**	**106**	**5**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Selger har fremvist en P-plass i felles garasjeanlegg merket 1014. Plassen er utstyrt med elbil lader.
Kjellerbod på ca. 0,3 m².
Loftsbod med skråtak deler av arealet er ikke måleverdig areal grunnet takhøyde under 190 cm. Boden er på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e).
Gulvarealet er målt til ca 5 m2. Boden er merket 1014.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Det er etablert en hellelagt uteplass med utgang fra kjøkkenet på ca 18 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det er ikke registrert avvik med behov for tiltak på hellelagt uteområde.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med treramme og 2 og 3- lags glass. Terrassedør med 3-lags Entrédør med brann- og lydklassifisering. B-30 og dB-35. Innvendig dører med malt overfalte.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datostempelet, 1988, 2010, 2017 og 2023. Entrédør 1988. Ukjent alder på innvendig dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det registreres malingsavskalling og misfarging på innsiden av vinduet på soverom 1. (Dette kan komme av dårlig ventilering/kondens) Enkelte vinduer og dører subber i karm og ett vindu på soverom 1 var ikke mulig å åpne. Det registreres slitasje/skade i overflaten på enkelte dører og sprek i karmen på inngangsdøren.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling og utskiftninger av eldre vinduer/dører bør påregnes i tiden som kommer. Justering av vinduer og dører som går på i karm anbefales for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten. Det bør påregnes tiltak på vindu som ikke var mulig å åpne.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres ufagmessig legging/avsluttninger på gulvet, enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist og hakk/skader i overflaten. Manglende fotlister enkelte steder. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 3 registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 14 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet. Utbedring av overnevnte forhold gjøres ved behov.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Fuktsvelling på undersiden av benkeplaten. (over oppvaskmaskin) Manglende silikonfug overgang benkeplate og vegg. Avskalling på kjøkkenfront. (kjøl/fryseskap.) Merknad: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår. Kjøkken beskrivelse: IKEA kjøkken fra 2019. Kjøkkenet har laminerte fronter, laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra IKEA. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, vinskap, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen og mekanisk avtrekk over kjøkkenskapet. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Strakstiltak anses ikke som nødvendig, utbedring av registrerte avvik utbedres/skiftes ved behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenvifte med kullfilter, kombinert med felles mekansik avtrekk over overskap. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Deler av veggene mellom stue/kjøkken og entré er fjernet. Etter godkjente byggetegninger er enden på stuen tidligere merket som balkong. Veggen er fjernet og det er gjort om til en større stue. Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er innhentet ferdigattest datert: 29-11-1989. Kilde planninsyn.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-1
Det er registrert at enkelte fliser hulrom under, men ikke registrert tegn til riss/sprekker i flisfug.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og toalettrom. Resten er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Arbeid på avløpsrør tilknytter kjøkken og toalettrom er gjort på egeninnsats/dugnad. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utifra alder på deler av anlegg og registrerte avvik kan skader plutselig oppstå på anlegg. Ifm. oppgradering av bad vil det være naturlig med utskifting av eldre rør. Jevnlig kontroll av avløpsrør anbefales.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Enkelte rørdeler er på kjøkken, bad og toalettrom ser ut til å være skiftet. Resten er fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av innvendig vannledninger er fra byggeår og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Arbeid på vannledninger tilknytter kjøkken og toalettrom er gjort på egeninnsats/dugnad.

Stoppekran til badet er montert i sjakten på toalettet. Vannstopperventil til kjøkkenet er montert bak skuffene på kjøkkent. Stoppekraner fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utifra alder på deler av anlegg kan skader plutselig oppstå på anlegg. Ifm. oppgradering av bad vil det være naturlig med utskifting av eldre vannledninger.
Jevnlig kontroll av vannledninger anbefales.

6.9 Elektrisk



Sikringsskapet er montert i felles gang med automatsikringer og skrusikringer.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Deler av anlegget mangler samsvarserklæring og deler av anlegget er av eldre dato, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Deksler og brytere på enkelte rom var demontert under befaring for å male vegger.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Ihl. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 15.06.2021 uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

Registrerte anmerkninger/avvik etter elkontroll:
Kjøkken:
1. stikkontakt mangler jordfeilledning. (tilkoblet ovn ved gulv.
Gang:
2. stikkontakt mangler jordfeilledning. (ved dør til bad).

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
"Rette feil på el rapport".
Datert 21.02.2022.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
Kjøkken og gang.
Datert 04.02.2019.
Det er fremlagt en arbeidsbeskrivelse tilknyttet samsvarserklæring. Med følgende hovedpunkter:
Stue, kjøkken og sikringsskap. For ytterligere beskrivelse se dokumentet.

Selger informerer om at det er lagt varmekabler med termostad, speil med lys på toalett rom og skiftet en sikring (nr.7) i 2025.
Det er manglende samsvarserklæring for arbeid utført av Elektrokonsept AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvannsbereder er plassert i låst rom, eier har ikke tilgang til rommet.
Varmtvannsbereder blir derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på varmtvannsbereder.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten har spalteventil i vindusramme og felles mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten har spalteventil i vindusramme og felles mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.

6.12 Våtrom





Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt, overflaten og sluk. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Eldre overflate og utettheter i rørgjennomføringene i overgang gulvet/vinyl belegg.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom inn mot våtsone.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 43,4%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnad er basert på nøktern renovering av badet.
Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert.
Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er
badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende
konstruksjoner. For videre bruk frem til badet er oppgradert anbefales det å installere dusjkabinett.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

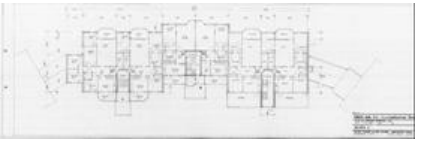
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lysell, Kenneth	9578-5998-4-1007218	2025-05-23 10:03:16
Nyrud, Anett	9578-5999-4-2483882	2025-05-23 10:06:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0286/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoffsveien 62A, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Anett Nyrud, Kenneth Lysell

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. november 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Toalett er flislagt og det er montert ny vask og toalett i 2025. Elektrokonsept har lagt varmekabler og montert termostat på toalettet i mai 2025. Samsvarserklæring utarbeides av elektrokonsept AS og lastes opp i boligmappen når klart.

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

Eventuell kommentar: Badet er fra byggeåret

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er fra byggeåret

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har byttet terassedør og enkelte vinduer i 2024. Arbeidet med å bytte ut de resterende 35% av vinduer fortsetter i 2026.

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: Elektrokonsept AS har skiftet ut det elektriske anlegget på kjøkkenet og installert komfyrvakt i 2019. Samsvarserklæring foreligger og er lastet opp i boligmappa. Elektrokonsept AS rettet alle feil etter el-kontroll i 2021. Samsvarserklæring foreligger og er lastet opp i boligmappa. Elektrokonsept AS har lagt varmekabler og montert termostat/lysbryter på toalett i mai 2025. Elektrokonsept AS har byttet sikring som går til toalettet i mai 2025. Elektrokonsept AS har montert taklampe i 2025. Elektrokonsept AS byttet to stikkontakter på soverom 2 og 3 i 2025. Samsvarserklæring for arbeidet som er gjort i 2025 utarbeides av elektrokonsept AS og lastes opp i boligmappa når klar.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021. Alle feil er utbedret og samsvarserklæring er lastet opp i boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble det installert en egen elbillader i garasjeplassen som denne leiligheten eier.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er montert nytt toalett og vask på toalettet i 2025. Vaskemaskinen og servant på kjøkkenet er montert som egeninnsats i 2019.

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.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: Det er revet to lettvegger for å lage åpen stue/kjøkkenløsning i 2019. Vinterhagen ble integrert som en del av stuen i 2019. I følge takstmann skulle dette skulle vært søkt om til kommunen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget utfører kontroll av ventilasjonsanlegget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uteområdet har blitt oppgradert med ny lekeplass, beplantning, sykkelboder, søppelhåndtering, treningsrom med mer.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er utført randonmåling i regi av borettslaget.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er ikke målt fuktskader på badet (se tilstandsrapport), men det har vært tegn til jordslag på vegg- og gulvoverflater ved dusjhjørnet.

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

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

Eventuell kommentar: Vinduet på soverom 1 som er vanskelig å åpne er planlagt byttet i regi av borettslaget i 2026.

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

Beskriv: Etter el-kontroll i 2021 ble det oppdaget jordfeil i to av stikkontaktene. Disse ble byttet ut av Elektrokonsept AS. Alle feil etter El-kontroller er rettet og det foreligger samsvarserklæring i boligmappen.

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.
Ja

Beskriv: Har tidligere vært observert sølvkre. Dette er ikke observert den siste tiden.

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

Eventuell kommentar: I følge styret foreligger det midlertidig brukstillatelse fra byggeåret

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget har under beboermøte i 2025 vurdert ulike sparetiltak. Det er planlagt videre utskifting av vinduer i løpet av 2026. Husleien kan øke med 5% i juli, men dette er ikke endelig besluttet av styret, se kommentar fra styret for mer informasjon.

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: 8-0286/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nyrud, Anett	2025-05-23	Lysell, Kenneth	2025-05-23

Identifikasjon: bankID Nyrud, Anett

Identifikasjon: bankID Lysell, Kenneth

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/Karoline Lillebøe Kling Frostad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

8522867 541/1014 14.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.05.2025.

Boligselskap: 541 Smestaddammen Borettslag
Organisasjonsnr: 950.105.518
Andelseier: Anett Lysell Kenneth Lysell
Leieobjektnr: 1014
Adresse: Hoffsvn 62 A, 0377 OSLO
Andelsnummer: 9
Borettsinnskudd: kr 527.800,–
Hjemmeside: http://web1.herborvi.no/0541

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207525278	A	19.095.022,-	21 år 1 md.	12		Flyt	5,53%
* OBOS03-98208321897	A	3.438.799,-	29 år 1 md.	12		Flyt	5,53%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.881,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.298,-
Garasje	300,-
Nedbetaling	970,-
Balkong	250,-
Eiendomsskatt	639,-
Canal Digital	424,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.881,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	672,-	17.380,-	11.512,-	316.638,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98207525278	257.562,-	1.727,-
* OBOS03-98208321897	46.383,-	268,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 304.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

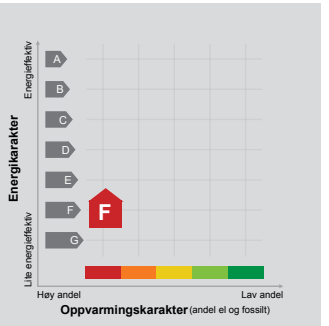
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Hoffsveien 62A
Postnummer	0377
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	847
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81009775
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-121215
Dato	16.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hoffsveien 62A	81009775	H0102	0	0	9

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	111 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	111 m²
Totalt BRA	114 m²
Oppvarmet luftvolum	267 m³
U-verdi for yttervegger	0,32 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,07 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	185,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.12.2014

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 198 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	200,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 834 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	199,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 198 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	22 198 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 198 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	91,8 %

Husordensregler for Smedstadsammen borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 31.05.2018
Endret av styret på styremøte 29.03.2022

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

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER
2.1 Generelle regler

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

2.2 Boder og fellesarealer
2.2.1 Boder

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

2.2.3 Fellesarealer inne

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

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

2.2.4 Fellesarealer ute

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

2.3 Terrasser og balkonger

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

2.4. Dyrehold

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

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

2.5. Avfall

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

2.6. Vann, avløp og ventilasjon

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

3. BRANN/RØMNING

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

4. PARKERING

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

5. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

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

Vedlegg til Husordensreglene:

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

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

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

ADMINISTRATIVE VILKÅR

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

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

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

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

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

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

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

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

TEKNISKE VILKÅR

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

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

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

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

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

SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

ERKLÆRING – DYREHOLD

Jf. Husordensreglenes punkt 2.4

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

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

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

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

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

Oslo, den .....

Navn: ……. Leilighet nr.: ……..

Signatur:…….

Vedtekter

for Smestaddammen borettslag org nr 950105518.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.06, endret 19.05.09, 25.05.10, 13.05.13, 31.05.16, 01.06.2017, 03.06.2019, 12.06.2021, 23.05.2022 og 08.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslaget kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseiere misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Der borettslaget må bruke vesentlig tid som følge av andelseiers mislighold, faktureres andelseier for arbeidet.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950105518
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. februar kl. 09:00 til 24. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
For å sikre tilstrekkelig representasjon og drift i Smestaddammen Borettslag, må det velges inn nye styremedlemmer. Per nå er det kun to medlemmer i styret, mens borettslagsloven §8-1 krever at det skal være minst tre.

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Per-Kristian Andersen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per-Kristian Andersen

Transaksjon 09222115557539963895 Signert MBH2, MCBH, GWH

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 541
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. mai kl. 12:00 og lukker 8. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/541

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Revidering av vedtektenes §4.3
7. Revidering av vedtektenes §5.2
8. Revidering av vedtektenes §5.3
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Charlotte Heyerdahl og Geir Henriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Regnskapet viser et underskudd på kr 1 179 643, som foreslås dekket gjennom egenkapitalen. Dette underskuddet skyldes hovedsakelig det store vedlikeholdsarbeidet som er utført i borettslaget. Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 519 700. Underskuddet er finansiert ved et nytt lån på rundt 3 millioner kroner, som er inkludert i de disponible midlene. Dette bidrar til å balansere økonomien til borettslaget, slik at årets endring i disponible midler er på kr 50 000.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0541 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf
2. 0541 Kostnadsdiagram 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 190 000.

Sak 6

Revidering av vedtektenes §4.3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

§4.3 Bygningsmessige arbeider

Gjeldende tekst:

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

Endres til:

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør og fellesareal, herunder

oppsetting av markiser, belysning og elektriske gjennomføringer mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. **Med fellesareal menes alt areal utenfor leilighetens yttervegger som veger mot trapperom, balkonger, terrasser, trapperom, boder og garasje.**

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar revideringen i vedtektene.

Sak 7
Revidering av vedtektenes §5.2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

§5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Det stilles økende krav til Helse, Miljø og Sikkerhet og spesielt brannsikkerhet i borettslaget. Presisering om dette i Vedtektene er nødvendig.

Gjeldende tekst:

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

Endres til:

(5) Garasjen skal benyttes til kjøretøy og kjøretøyrelaterte oppbevaring. Vaktmester har fullmakt til å fjerne alle andre gjenstander som oppbevares i i dette arealet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar revideringen i vedtektene.

Sak 8
Revidering av vedtektenes §5.3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

§5.3 Utbedringsansvar og erstatning

Vaktmester bruker stadig mer tid på rydde og fjerne gjenstander og avfall som etterlates eller oppbevares i fellesarealene (boder og garasje). Slikt vaktmesterarbeid skal ikke pålegges fellesskapet, men betales av eierne.

Gjeldende tekst:

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

Endres til:

(3) Borettslaget kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseiere misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Der borettslaget må bruke vesentlig tid som følge av andelseiers mislighold, faktureres andelseier for arbeidet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar revideringen i vedtektene.

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har gjort en stor innsats for å finne passende kandidater til styrevervet i Smestaddammen Borettslag, men det har vært utfordrende å finne nok interesserte.

Ved årets digitale generalforsamling foreslås det derfor kun 2 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Styret vil dermed bestå av totalt 3 medlemmer, som ved behov kan støttes av inntil 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Tobias Abrahamsen
  Velges for 1 år
- Toril Lindstad

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

- Per-Kristian Evjen Andersen

Sak 10
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Bjørn Kongsgaard

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

- Toril Lindstad

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Charlotte Heyerdahl

Styrets årsrapport

Styrets Redegjørelse mai 2024 – april 2025

OBOS anbefalte (sterkt) i april 2024 at borettslaget opparbeidet en kostnadsreserve ('penger på bok') for å møte uforutsette kostnader av vedlikehold da bygningsmassen vår (nå) er 35 år 'gammel'.

Husleien ble derfor økt med 10 % 1. juli 2024.

1.januar 2025 ble den økt med 5 %, 1. februar tilsvarende.

Ytterligere økning på 5 % vil bli vurdert fra 1. juli 2025 i samråd med OBOS.

Styret har dermed utsatt lånefinansiert vedlikeholdsarbeider i 2025 som utskifting av vinduer til 2026.

Av mindre vedlikehold er det pt. ikke gjennomført rens av ventilasjonsanlegg eller montering av vannmåler (kommunale avgifter på vann- og avløp økte i 2024 med 21 %).

Fra 1. mai til 31. august blir trappeoppgangene rengjort kun hver 2. uke.

En liten reduksjon var lavere rente på felleslånet; forsikring er vesentlig lavere enn budsjettert.

Vi opplever imidlertid stadig bygningsskader som følge av 'slitasje'.

Fire lekkasjer hvorav 2 på terrassene, ett på taket og ett ved grunnmur bak vaktmestergarasjen.

Ett av hoved aggregatene i garasjen er montert med ny teknologi.

SIKKERHET

Brann

Styret har over lang tid forsøkt å tilrettelegge bedre brannsikkerhet i garasjen uten å lykkes og bestilte juni 2024 en Brannteknisk tilstandsrapport.

Borettslaget har nå 3 tiltak for brannsikring:

- Årlig kontroll, fellesarealer og leiligheter; røykvarslere og skumapparater
- Brannteknisk tilstandsrapport juni 2024
- Brannsikring i garasjen: endring i Vedtekter og Husordensreglene

BEREDSKAP

Sikkerhet vil inkludere 'Beredskap', bruk av kjellerbodene for lagring av vann og tørrmat; abvises i Husordensregler.

HUSORDENSREGLER

Disse ble siste gang oppdatert i 2018 og styret ser det nødvendig å gjøre endringer og tillegg.

- Sikkerhet, absolutt forbud mot oppbevaring av ikke-bilrelaterte ting i garasjen
- Terrasser og balkonger, beboerens ansvar for vedlikehold og et 'Enhetlig og stilrent' uttrykk på fasadene, spesielt terrasser, se Vedtektene §
- Bruk av fellesarealer, garasje og boder
- Husordensregler meddeles på Vibbo, Vedtekter for avstemming på Årsmøtet.

VAKTMESTER

Styret har valgt å ikke redusere vaktmesters arbeid.

Dette forutsetter at beboerne bidrar til at oppbevaring i garasje og fellesboder følger anvisning i Vedtekter og Husordensregler.

Der vaktmester bruker vesentlig tid på å rydde eller fjerne ting som beboer(e) har etterlatt i fellesarealer, boder og garasje, faktureres eier.

VEDLIKEHOLDSPLAN OG ENERGI

OBOS anbefaler borettslaget å ha en kort- og langsiktig vedlikeholdsplan som ble presentert på beboermøtet. I tillegg anbefales en energiregistrering av bygningsmassen. Styret har hatt en rekke diskusjoner, deltatt på OBOS' seminar og vil kunne redegjøre for mulige tiltak i fremtiden.

FELLESDUGNAD(ER)

Beboermøtet 11. mars foreslo at borettslaget bør benytte seg av fellesdugnad for å spare kostnader.

Styret stiller seg bak forslaget, men bemerker at dette først og fremst vil bidra til å frigjøre vaktmesters tid for viktigere oppgaver enn. f.eks. 'rydde etter beboere'.

VIDERE ARBEID 2025-26

Styret vil i løpet av kort tid gjennomføre brannsikring i garasjen ved direkte (digital) varsling til Smestad Brannstasjon og innstallering av vannmåler samt vurdere rensing av ventilasjonsanlegget.

I 2026 fortsetter utskifting av vinduer.

- Styret 8. april 2025

Til generalforsamlingen i Smestaddammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smestaddammen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**467 003**	**684 892**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 179 643	-1 734 316
Tilbakeføring av avskrivning	14	107 718	107 718
Tillegg for nye langsiktige lån		3 483 992	1 900 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 356 527	-488 606
Innsk. øremerk. bankkto		-2 843	-2 685
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**52 697**	**-217 889**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**519 700**	**467 003**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	610 360	775 191
Kortsiktig gjeld	-90 660	-308 188
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**519 700**	**467 003**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 565 012	6 158 992	6 348 000	7 019 000
Ladeinntekter EL-bil		125 277	161 959	150 000	150 000
Andre inntekter	3	148 579	49 386	150 000	62 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 838 868**	**6 370 337**	**6 648 000**	**7 231 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-24 675	-25 000
Styrehonorar	5	-170 000	-160 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	14	-107 718	-107 718	-200 000	-107 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 500	-9 500	-10 000
Andre honorarer		0	-10 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-168 600	-160 115	-170 000	-179 000
Konsulenthonorar	7	-44 806	-32 442	-20 000	-20 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-2 509 853	-3 168 472	-2 210 000	-998 000
Forsikringer		-430 102	-375 938	-415 000	-518 500
Kommunale avgifter	9	-1 560 216	-1 460 937	-1 360 000	-1 562 000
Energi/fyring		-448 922	-501 822	-470 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-440 112	-424 900	-440 000	-458 000
Andre driftskostnader	10	-851 419	-678 021	-956 000	-777 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 782 218**	**-7 130 836**	**-6 467 175**	**-5 316 500**
DRIFTSRESULTAT		**56 650**	**-760 500**	**180 825**	**1 914 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	53 359	44 796	37 000	37 000
Finanskostnader	12	-1 289 652	-1 018 612	-1 463 000	-1 305 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 236 293**	**-973 816**	**-1 426 000**	**-1 268 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 179 643**	**-1 734 316**	**-1 245 175**	**646 500**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 179 643	-1 734 316		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 816 275	73 816 275
Tomt		5 173 281	5 173 281
Andre varige driftsmidler	14	512 287	620 005
Miljøbankkonto, øremerket		72 604	119 772
SUM ANLEGGSMIDLER		**79 574 447**	**79 729 333**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-750	-5 345
Forskuddsbetalte kostnader		109 134	112 710
Andre kortsiktige fordringer	15	14 133	43 496
Driftskonto OBOS-banken		122 128	564 115
Driftskonto OBOS-banken II		0	53 286
Sparekonto OBOS-banken		363 773	2 666
Innestående i andre banker		1 942	4 264
SUM OMLØPSMIDLER		**610 360**	**775 191**
SUM EIENDELER		**80 184 808**	**80 504 525**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
Opptjent egenkapital		12 544 557	13 724 200
SUM EGENKAPITAL		**12 553 057**	**13 732 700**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 747 870	21 620 405
Borettsinnskudd	17	43 361 600	43 361 600
Annen langsiktig gjeld	18	1 365 000	1 365 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	66 620	116 631
SUM LANGSIKTIG GJELD		**67 541 090**	**66 463 636**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		83 599	160 318
Påløpte renter		7 061	108 229
Påløpte avdrag		0	39 641
SUM KORTSIKTIG GJELD		**90 660**	**308 188**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**80 184 808**	**80 504 525**
Pantstillelse	19	66 511 600	66 511 600

Garantiansvar	0	0

Oslo,10.03.2025
Styret i Smestaddammen Borettslag

Bjørn Kongsgaard Per Kristian Evjen Andersen Trygg Ø. B. Stokke

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 399 128
Nedbetaling	926 220
Canal Digital	432 480
Garasje	398 700
Balkong	204 000
Eiendomsskatt	196 384
Garasje utleid	18 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 575 812**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-8 100
Garasje utleid	-2 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 565 012**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	9 000
Antenneleie Telenor	28 137
Miljøtilskudd	68 124
Oppgjør forsikring	43 318
SUM ANDRE INNTEKTER	**148 579**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 056
Enøk Total AS	-1 875
Arkitekt-Online AS	-13 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-44 806**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

D-Color Slawomir Vojciechowski	-1 294 805
Tore Ligaard	-505 794
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 800 599**
Drift/vedlikehold bygninger	-21 053
Drift/vedlikehold VVS	-57 529
Drift/vedlikehold elektro	-36 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-415 767
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 277
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 699
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 586
Kostnader dugnader	-5 229
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 509 853**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-196 487
Vann- og avløpsavgift	-1 057 011
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 560 216**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 831
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 399
Verktøy og redskaper	-6 532
Driftsmateriell	-1 500
Vaktmestertjenester	-327 606
Vakthold	-45 802
Renhold ved firmaer	-253 095
Snørydding	-129 385
Andre fremmede tjenester	-2 062
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Gaver, ikke fradragsberet.	-1 926
Andre kontorkostnader	-33 374
Telefon, annet	-1 485
Bank- og kortgebyr	-2 461
Velferdskostnader	-8 862
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-851 419**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 999
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 739
Andre renteinntekter	10
SUM FINANSINNTEKTER	**53 359**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 127 470
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-49 317
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-112 339
Renter på leverandørgjeld	-322
Andre rentekostnader	-203
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 289 652**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	444 758	
Avskrevet tidligere	-278 834	
Avskrevet i år	-43 186	
		122 738
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2024	270 945	
Avskrevet tidligere	-270 944	
		1
Søppelhus		
Tilgang 2018	635 781	
Avskrevet tidligere	-376 701	
Avskrevet i år	-64 532	
		194 548
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 1987	65 000	
		65 000
Innskudd garasje nr. 2		
Tilgang 1987	65 000	
		65 000
Innskudd garasje		
Tilgang 1987	65 000	
		65 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**512 287**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-107 718**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Uppgjørt oppgjør med debetkort fra 2023	13 383
Avsatt garasjeleie for desember krevd inn januar 2025	750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 133**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,68 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-10 132 958	
Nedbetalt tidligere	-9 599 366	
Nedbetalt i år	443 157	
		-19 289 167
OBOS banken as		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	1 890 247	
Nedbetalt tidligere	-2 166	
Nedbetalt i år	-1 888 081	
		0

OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,68 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 483 992	
Nedbetalt i år	25 289	
		-3 458 703
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 747 870**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-66 620
Innskudd garasjer	-1 365 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 431 620**

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

Borettsinnskudd	43 361 600
Pantelån	22 747 870
TOTALT	**66 109 470**

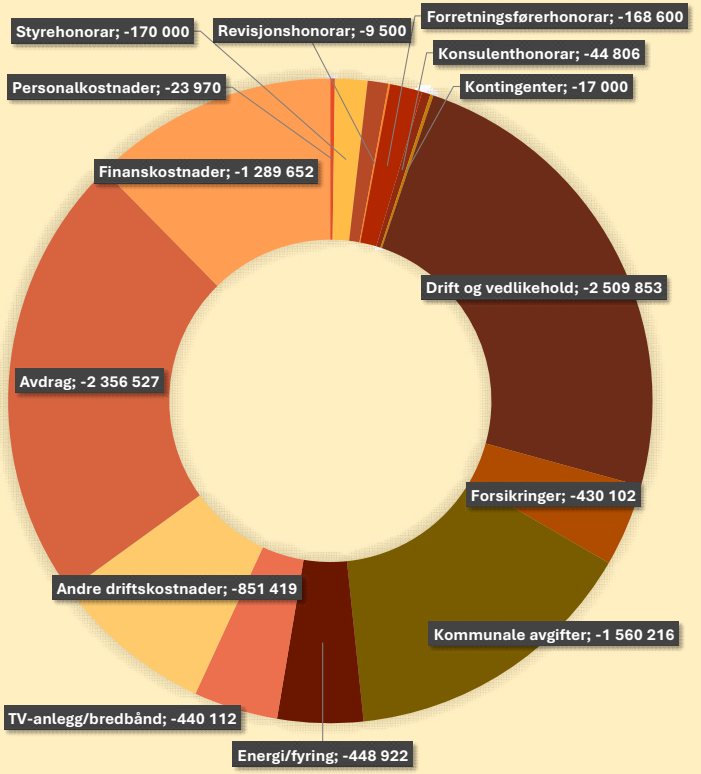
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Resultatanalyse 2024
Smestaddammen Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	6 565 012	6 348 000	-217 012	-3 %
Ladeinntekter EL-bil	125 277	150 000	24 723	16 %
Andre inntekter	148 579	150 000	1 421	1 %
Sum driftsinntekter	**6 838 868**	**6 648 000**	**-190 868**	**-3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-23 970	-24 675	-705	3 %
Styrehonorar	-170 000	-170 000	0	0 %
Avskrivninger	-107 718	-200 000	-92 282	46 %
Revisjonshonorar	-9 500	-9 500	0	0 %
Andre honorarer	0	-5 000	-5 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-168 600	-170 000	-1 400	1 %
Konsulenthonorar	-44 806	-20 000	24 806	-124 %
Kontingenter	-17 000	-17 000	0	0 %
Drift og vedlikehold	-2 509 853	-2 210 000	299 853	-14 %
Forsikringer	-430 102	-415 000	15 102	-4 %
Kommunale avgifter	-1 560 216	-1 360 000	200 216	-15 %
Energi/fyring	-448 922	-470 000	-21 078	4 %
TV-anlegg/bredbånd	-440 112	-440 000	112	0 %
Andre driftskostnader	-851 419	-956 000	-104 581	11 %
Sum driftskostnader	**-6 782 218**	**-6 467 175**	**315 043**	**-5 %**
Driftsresultat	**56 650**	**180 825**	**124 175**	**69 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	53 359	37 000	-16 359	-44 %
Finanskostnader	-1 289 652	-1 463 000	-173 348	12 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-1 236 293**	**-1 426 000**	**-189 707**	**13 %**
Årsresultat	**-1 179 643**	**-1 245 175**	**-65 532**	**5 %**

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024
Smestaddammen Borettslag



Notat: Regnskapet viser et underskudd på kr 1 179 643, som foreslås dekket gjennom egenkapitalen. Dette underskuddet skyldes hovedsakelig det store vedlikeholdsarbeidet som er utført i borettslaget. Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 519 700. Underskuddet er finansiert ved et nytt lån på rundt 3 millioner kroner, som er inkludert i de disponible midlene. Dette bidrar til å balansere økonomien til borettslaget, slik at årets endring i disponible midler er på kr 50 000.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.25
Selskapsnummer: 541 **Selskapsnavn:** SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Charlotte Heyerdahl og Geir Henriksen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr. 190 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Revidering av vedtektenes §4.3

Generalforsamlingen vedtar revideringen i vedtektene.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Revidering av vedtektenes §5.2

Generalforsamlingen vedtar revideringen i vedtektene.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Revidering av vedtektenes §5.3

Generalforsamlingen vedtar revideringen i vedtektene.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Tobias Abrahamsen
- ☐ Toril Lindstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Per-Kristian Evjen Andersen

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Kongsgaard

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Toril Lindstad

Sak 11 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

☐ Charlotte Heyerdahl

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 541
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 19. februar kl. 09:00 og lukker 24. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/541

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
På grunn av nylige fratredener fra styrevervet står styret nå med færre medlemmer enn det som kreves i henhold til borettslagsloven. For å sikre at vi oppfyller lovens krav og kan fortsette driften av borettslaget på en forsvarlig måte, innkaller vi herved til en ekstraordinær generalforsamling.

Den ekstraordinære generalforsamlingen avholdes digitalt. Formålet med møtet er å velge inn ett av varamedlemmene til styrevervet, slik at styret igjen vil være fulltallig og i samsvar med lovens bestemmelser.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

For å sikre tilstrekkelig representasjon og drift i Smestaddammen Borettslag, må det velges inn nye styremedlemmer. Per nå er det kun to medlemmer i styret, mens borettslagsloven §8-1 krever at det skal være minst tre.

Roller og kandidater

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

- Per-Kristian Andersen

  Per-Kristian ble utnevnt som varamedlem ved fjorårets generalforsamling. Som følge av endringer i styrevervet, velges han nå inn i styret sammen med styreleder Bjørn og styremedlem Trygg Øyvind, frem til ordinær generalforsamling avholdes i løpet av våren 2025.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.02.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 24.02.25
Selskapsnummer: 541 **Selskapsnavn:** SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Per-Kristian Andersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950105518
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 12:00 til 8. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Charlotte Heyerdahl og Geir Henriksen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Regnskapet viser et underskudd på kr 1 179 643, som foreslås dekket gjennom egenkapitalen. Dette underskuddet skyldes hovedsakelig det store vedlikeholdsarbeidet som er utført i borettslaget. Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 519 700. Underskuddet er finansiert ved et nytt lån på rundt 3 millioner kroner, som er inkludert i de disponible midlene. Dette bidrar til å balansere økonomien til borettslaget, slik at årets endring i disponible midler er på kr 50 000.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 190 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Revidering av vedtektenes §4.3

§4.3 Bygningsmessige arbeider

Gjeldende tekst:

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

Endres til:

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar revideringen i vedtektene.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Revidering av vedtektenes §5.2

§5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Det stilles økende krav til Helse, Miljø og Sikkerhet og spesielt brannsikkerhet i borettslaget. Presisering om dette i Vedtektene er nødvendig.

Gjeldende tekst:

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

Endres til:

(5) Garasjen skal benyttes til kjøretøy og kjøretøyrelaterte oppbevaring. Vaktmester har fullmakt til å fjerne alle andre gjenstander som oppbevares i i dette arealet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Revidering av vedtektenes §5.3

§5.3 Utbedringsansvar og erstatning

Vaktmester bruker stadig mer tid på rydde og fjerne gjenstander og avfall som etterlates eller oppbevares i fellesarealene (boder og garasje). Slikt vaktmesterarbeid skal ikke pålegges fellesskapet, men betales av eierne.

Gjeldende tekst:

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

Endres til:

(3) Borettslaget kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseiere misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Der borettslaget må bruke vesentlig tid som følge av andelseiers mislighold, faktureres andelseier for arbeidet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar revideringen i vedtektene.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har gjort en stor innsats for å finne passende kandidater til styrevervet i Smestaddammen Borettslag, men det har vært utfordrende å finne nok interesserte.

Ved årets digitale generalforsamling foreslås det derfor kun 2 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Styret vil dermed bestå av totalt 3 medlemmer, som ved behov kan støttes av inntil 2 varamedlemmer.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tobias Abrahamsen (29 stemmer)
Toril Lindstad (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tobias Abrahamsen
Toril Lindstad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Per-Kristian Evjen Andersen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per-Kristian Evjen Andersen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Kongsgaard (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Kongsgaard

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Toril Lindstad (31 stemmer)

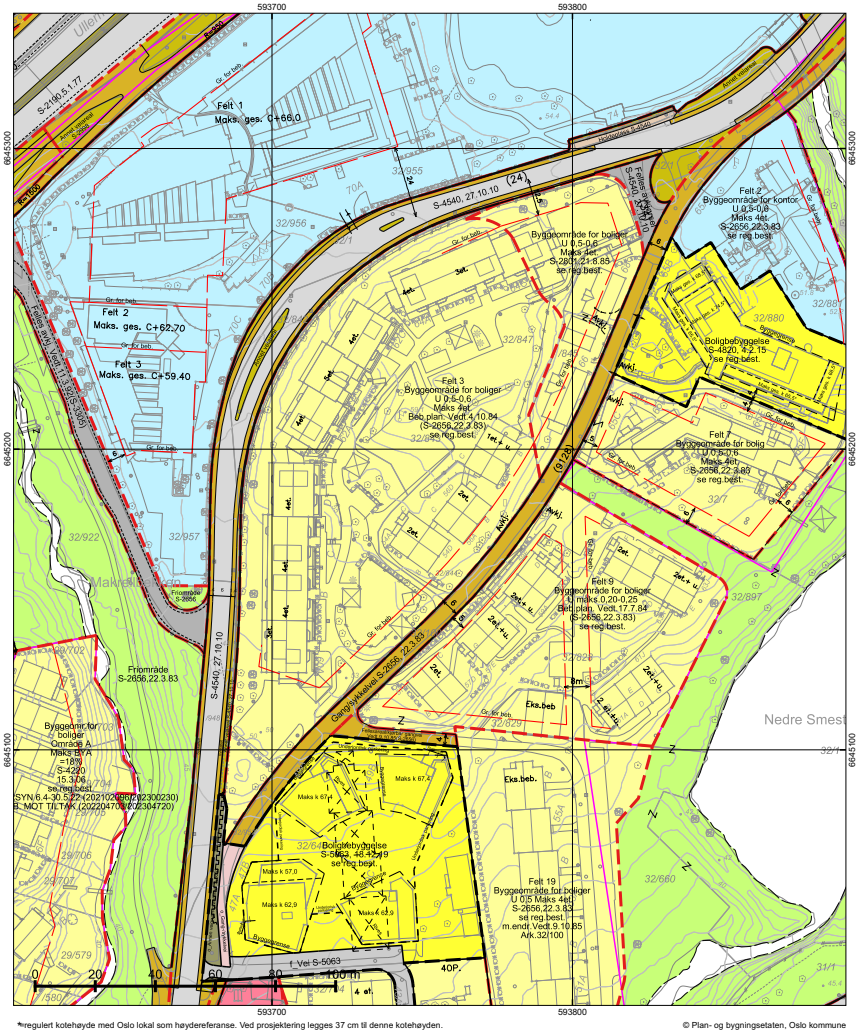
Følgende stilte til valg:
Toril Lindstad

11. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Heyerdahl (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Charlotte Heyerdahl



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142994/ 86512135
Deres ref.: 199957
Adresse: HOFFSVEIEN 62A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/847

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RpBestemmelseGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

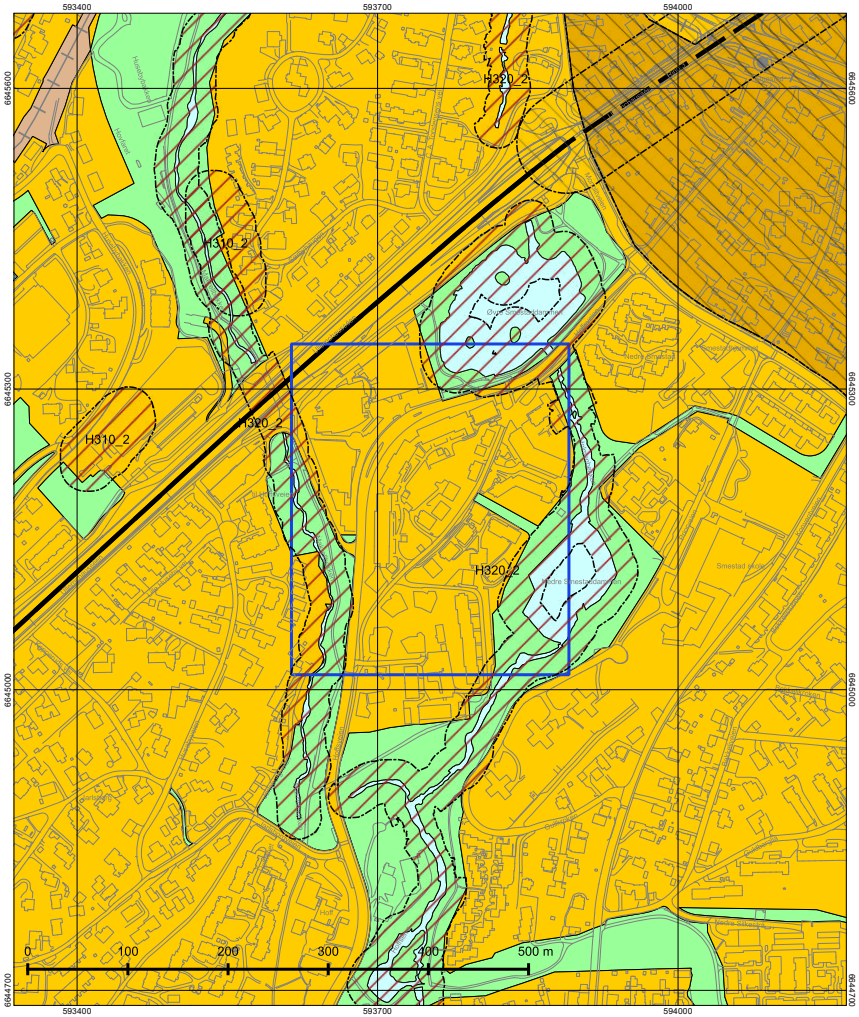
Dato: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142994/ 86512135
Deres ref.: 199957
Adresse: HOFFSVEIEN 62A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/847

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142994/86512135
Deres ref.: 199957

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V041084

Gnr. 32 bnr 100, Felt 3, Hoff/Smestad, Bebyggelsesplan.

V041084 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198403732

Vedtaksdato: 04.10.1984
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2656

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-5063

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hoffsveien 47 - 49

Vedtaksdato: 18.12.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201503932
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5063
dato 18.12.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Hoffsveien 47-49

Reguleringsbestemmelser – Alternativ 2
Detaljregulering for gnr. 32, bnr. 640, gnr. 32, bnr. 988 m.fl.

Kartnummer ONV-201503932-2 datert 25.04.2016 og revidert 11.10.2018.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for boliger med tilhørende infrastruktur, samt å sikre trygg ferdsel langs og forbi boligområdet.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av blant annet grønne tak, regnbed, trær, grøfter og permeable flater og dekker. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av blant annet regnbed, grøfter, torgareal som tåler midlertidig oversvømmelse og åpne fordrøyningsbasseng. Ekstreme nedbørsmengder skal ledes i trygge flomveier, for eksempel åpne bekker eller vannveier for ekstremvær.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Bebyggelse og anlegg/boligbebyggelse

2.1.1 Utnyttelse

Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 7 820 m^2 BRA over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med

50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, regulerte byggehøyder og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet.

Skjæring mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 1 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates kun takoppbygg innenfor maksimum 20 % av takflatens underliggende areal. Det tillates heisoppbygg, trappehus og tekniske installasjoner.

Toppetasjen skal begrenses til 75 % av 1. etasjes areal.

Utenfor byggegrensene tillates mindre overdekninger for sykler, støttemurer, plass for renovasjonsbrønner og adkomst til parkeringskjeller.

Det tillates støttemurer opptil 1 meter. Det kan oppføres støttemurer over 1 meter og opptil maksimalt 1,7 meter der det er markert på plankartet.

Innenfor planområdet regulert til bebyggelse og anlegg tillates oppført telestasjon på inntil 30 m^2 med maks gesims/mønehøyde på 3 meter. Telestasjonen skal tilpasses stedets arkitektur og integreres i landskapet på en skånsom måte. Flate tak på telestasjon skal ha gress eller sedumdekket tak.

Parkeringskjelleren skal i sin helhet ligge under terreng, og ikke eksponeres. Nedkjøring skal legges i bebyggelse.

2.1.3 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Oppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner skal være en del av bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming med hensyn til form og materialbruk i fasader.

Balkonger skal inngå i bygningens omsluttede form og innenfor byggegrense.

Det tillates etablert takhager og takterrasser på 55 % av takflatene. Rekkverk for takterrasser på øvre tak skal trekkes minimum 1 meter inn fra fasadeliv og bygges i glass eller annen transparent konstruksjon.

Bebyggelsen skal ha en irregulær form, flate tak og muligheter for takterrasse.

Bebyggelsen og støttemurer skal utformes med bestandige materialer og fargebruk som er familiær med bebyggelsen i nærområdet. Alle støttemurer skal inngå som en del av det helhetlige uteområdet ved bruk av beplantning og/eller som funksjonelle elementer som sittebenker og lignende.

2.1.4 Bokvalitet og leilighetssammensetning

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Minimum 30 % av leiligheter skal være 80 m^2 bruksareal (BRA) eller større, hvorav inntil 20 % av disse kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på inntil 30 m^2 bruksareal (BRA) integrert.

Leiligheter mindre enn 35 m^2 bruksareal (BRA) tillates ikke.

Avstanden mellom to nabobygg skal ikke være under 8 meter målt fra veggliv til veggliv. For boenheter der avstanden til nabobygget er under 10 meter skal ikke boenheten ha ensidig fasade.

2.1.5 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 20 % av BRA bolig.

Minimum 75 % av felles uteareal skal ligge på terreng/lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav 3 timer sammenhengende mellom 15.00 – 20.00.

Minimum 20 % av dekket over parkeringskjeller skal ha jorddybde på minimum 0,8 meter.

Det skal plantes 5 trær med omkrets minimum 30 cm innenfor planområdet.

Felles takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealer.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningene av uteoppholdsareal.

Inntil 1 120 m^2 av utearealet tillates opparbeidet med harde flater.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan og takplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, sammenhengen med naboeiendommene, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, eksisterende og nye trær, sykkelparkering, internveier, parkering på terreng, hvordan krav til håndtering av overvann er løst, nettstasjon, renovasjonsløsning samt oppstillingsplass og vei for brannbil.

2.1.7 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,6 til 1,2 plasser per 100 m^2 BRA bolig

Sykkel:
3 plasser per 100 m^2 BRA boligkompleks/studentboliger

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde. Bilparkering skal innpasses i henhold til nedre del i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

10 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

2.1.8 Miljøbestemmelser

Støy
Støynivå på uteoppholdsarealet og fasade skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Alle boligene skal minimum ha en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side.

Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 f_vei
F_vei skal være felles for eiendommene gnr 32/ 640, 32/660, 32/704, 32/873 og 32/988, eller fradelte eiendommer fra disse.

Innenfor formålet f_vei skal det langs formålsgrensen i nord avsettes et areal med minimum bredde 2 meter til fortau.

3.2 o_Gang/sykkelvei
Gang/sykkelveien skal være offentlig.

Sammen med søknad for offentlige samferdselsanlegg skal det innsendes en byggeplan. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

3.3 o_Annen veigrunn - grøntareal
Arealet skal være offentlig. Det skal anlegges støyskjerm som vist med linje "regulert støyskjerm" på plankartet. Støyskjermen skal ha en høyde på opptil 2,5 meter over terreng og skal utformes i glass, stål og/eller tre.

Sammen med søknad for offentlige samferdselsanlegg skal det innsendes en byggeplan. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse
Før det gis igangsettingstillatelse for boligene skal sykkelløsning langs Hoffsveien mellom Monolittveien og Jarlsborgveien være sikret opparbeidet.

5 Før bebyggelse tas i bruk
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal vei, fortau, gang- og sykkelvei og annet veiareal med støyskjerm innenfor planområdet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal uteoppholdsarealene og eventuelle takterrasser være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.12.2019 sak 433. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.01.2020

Ina Rognerud, bem.

Oslo

S-2801

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av 32/1,100, Hoffsveien 60, 62 - byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 21.08.1985
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198503021
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Endr. reg.pl. m/reg. best. for del av 32/1,100,Hoffsvn. 60, 62 – byggeområde for boliger.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger med tilhørende anlegg

§ 3. Innenfor området kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,5 – 0,6 Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslos ytre sone.

§ 5. Innenfor boligområdet skal leilighetsfordelingen være:
15% - 2-romsleilighet
25% - 3-romsleilighet
50% - 4-romsleilighet
10% - 5-romsleilighet

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan i mål 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdet (utomhusplan) i henhold til par. 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 7. For atkomst til eiendommen tillates kjøring på gang/sykkelveien.

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 10[III] *68 30 40

Brukstillatelse.

Boligblokk 2

2 600 000,-

Hoffsveien felt 3 Bl.3 Gnr.32, bnr.100 84/4950

Småtåddammen Borettslag v/OBOS
Hammersborg torg 1

0179 OSLO 1

Siv.ing. Geir Dalseg
Adalsveien 10 C

1166 OSLO 11

KS/bs

Dato 18.april 1988.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at mellom evnte mangler blir rettet innenfor

1. Utomhusplan må ferdigstilles.
2. Rekkverk må ikke større åpninger enn maks. 15 cm.
3. Grunnmur må pusses.
4. Saken oversendes brannvesenet og helseråd event. mangler derfra meddeles senere.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for lovlig gjøres. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigattest være innkommet.
Ved ferdigbrukstillatelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Bk 02 5000 bokmål

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/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0286/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hoffsveien 62A 0377 OSLO

Betegnelse: Gnr 32, bnr 847 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no