

Hoffsveien 62C



Velkommen til

Hoffsveien 62C



Salgsoppgaven produsert 3. september 2025

Smestad / Hoff

Delikat og gjennomgående 3-roms | Balkong på 6 m² | P-plass i garasje | Meget barnevennlig og attraktiv beliggenhet

Prisantydning	8 190 000,-
Fellesgjeld	294 287,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	8 493 849,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 115,-
BRA-i	98 kvm
Totalt BRA	103 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1989

Ansvarlig megler	Nina Osnes
Telefon	932 68 753
E-post	n.osnes@nordvikbolig.no




HERBS



Kort fortalt

Velkommen til Hoffsveien 62C, presentert av Nina Osnes v/ Nordvik. En gjennomgående 3-roms med balkong, 6 m², og p-plass i garasje. Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert borettslag rett ved Smestaddammen.

Høydepunkter:

- Gjennomgående 3-roms
- Balkong, 6 m², med sol hele formiddagen
- Delikat kjøkken
- 2 romslige soverom
- P-plass i garasje
- Mulighet for elbil-lader
- Felleskostnad inkl. varmt vann og TV/internett
- Velholdt og veldrevet borettslag
- Pent opparbeidede fellesarealer
- Felles sykkelparkering, treningsrom og fellesrom/selskapslokale
- Bilfri skolevei til Smestad barneskole
- Sentral, men rolig beliggenhet
- Flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet
- Nærhet til servicetilbud og offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	98 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	103 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré/gang, bod, bad, toalettrom, 2 soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong med adkomst fra kjøkken.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Hoffsveien 62 C

2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.


HERBS


weber


























HARRY POTTER
ROALD DAHL
AVATAR




LG
















HEAD









Informasjon

Hoffsveien 62C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0417/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hoffsveien 62C, 0377 OSLO
Gnr 32, bnr 847 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 32 i Smestaddammen Borettslag, org.nr. 950105518

Selgere
Karina Møgster Verpe
Olav Andreas Verpe

Byggeår
1989

Etasje
2

Antall soverom
2

Kjøpesum og omkostninger
8 190 000,- (Prisantydning)
294 287,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 484 288,- (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))
---
8 493 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 503 150,- (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

Arealer

BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré/gang, bod, bad, toalettrom, 2 soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong med adkomst fra kjøkken.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: Entré/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Adkomst til østvendt balkong på 6 m^2 fra kjøkken.

Leiligheten disponerer en loftsbod på 5 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Om leiligheten:

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning er fra 2018.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål.
Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kombiovn og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. I tillegg er det forsert avtrekksventil plassert i kjøkkenskap.

Bad:
Badet er fra 2011 iflg. tidligere annonse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, brettebenk og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:
Toalettrom med fliser på vegger og gulv.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant med underskap.
Mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Overflater gulv med parkett.

Overflater vegger med slete malte flater og tapet.
Overflater himling med slette malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Slett skyvedør til kjøkken.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Det er avløpsrør av plast (synlige).
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Elektrisk anlegg:
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Utvendig:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Varierende alder og stedvis beslag utvendig.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Østvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.

Balkong/Terrasse:
Østvendt balkong, 6 m^2, i betongkonstruksjoner med adkomst fra kjøkken.

Diverse utstyr:
• Porttelefon.
• Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
• Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat. Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Parkering

Det medfølger biloppstillingsplass i lukket garasjeanlegg, merket med 2017. Adkomst til garasje via innvendig trapp.

Det er mulig å installere elbillader på garasjeplassene.

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser for andelseiernes gjester.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Sver: Nei.
Eventuell kommentar: Tidligere eier skal ha pusset opp våtrom, men vi har ikke kjennskap til detaljene rundt dette.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu ut mot Hoffsveien ble satt inn i 2025. Borettslaget gjør utbedringer fortløpende, og kan kontaktes om spørsmål rundt dette.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Sver: Nei.
Eventuell kommentar: Borettslaget kan svare på dette.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Montert lamper, dimmere, stikkontakter. Alt ble gjort av autoriserte håndverkere, men det ble ikke overlevert erklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? Dette ble gjort i 2018 da vi pusset opp.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Dette kan monteres. Kontakt borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Tidligere eier har renovert bad og kjøkken, men undertegnede kjenner ikke detaljene.

Feil og mangler

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)
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Borettslaget kan svare på dette.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Borettslaget kan svare på dette.

Offentlige og private forhold

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?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Da vi kjøpte i 2018 forelå dette.

Bygningssakkyndig

Lasse Jensen

Byggemåte

Takstmann har satt TG3 på følgende:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988 Delvis oppgradert, men originale inntakssikringer.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Svar: Nei.
Fremvist for arbeider i eierperioden.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Svar: Nei.

Generelt om anlegget

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

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Svar: Nei.

Inntak og sikringsskap

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Svar: Ja.

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Svar: Ja.

Avvik med TG3:
Det er påvist manglende deksel i sikringsskapet med fare for støt ved berøring.
Det er påvist hull i sikringsskapet som kan føre til spredning av brann.

Avvik med TG2:
Eldre skrusikringer som inntakssikringer.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Kostnadsestimat er beregnet for utbedring av avvik sim er gitt TG3. Det kan ikke utelukkes behov for andre utbedringer som kan føre til økte kostnader.

Takstmann har satt TG2 på følgende:

Utvendig > Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Varierende alder og stedvis beslått utvendig.

Vurdering av avvik:
• Enkelte vinduer er fra byggeår og subber i karmen.
Tilstand med bakgrunn i alder.

Utvendig > Dører
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Entrédøren har symptomer i karmen på luftlekkasjer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Østvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.

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

Rekkverkshøyde målt til 0,94 meter.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Innvendig > Overflater
Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slete malte flater og tapet.
Overflater himling med slette malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i parketten og parketten løfter seg stedvis fra underlagret.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 19 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 9 mm innenfor 2 meter i stuen.

Det er utført målinger i stue og entré.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Stoppekran som er plassert i vannskapet mangler grep.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende friskluftsventil i stuen.

Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør/vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Våtrom > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er målt under 1:50 fra sluket og under 1:100 på hele gulvet.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Ved måling av fall er det utført stikkprøver iht. instruks. Når det er registrert flatt gulv kan det ikke utelukkes at det er mindre områder med motfall.

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranmansjett er synlig under klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er hull i fliser bask dusjkabinett etter tidligere montert utstyr. Hullene er ikke sikret mot fukt.

Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, brettebenk og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Brettebenken er "vridd" (fuktpåvirket) og løs.

Våtrom > Bad > Ventilasjon
Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er begrenset avtrekk fra ventilen.

Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning er fra 2018 iflg tidligere annonse.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kombiovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør medfølger ved handelen:

• Hvitevarer i kjøkken.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 9 390 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 115,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 5 229,-
Balkong kr. 250,-
Garasje kr. 300,-
Telenor Frihet M-TV7Internett kr. 424,-
Nedbetaling kr. 912,-

Felleskostnader inkluderer kabel-TV/internett, varmtvann, vaktmester, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, mm.

Totalt har det i 2025 vært en to økninger av felleskostnadene på til sammen 10%. Dette skyldes i all hovedsak økning i kommunale avgifter, felles forsikring, prisinflasjon og OBOS sin spareplan.

Eiendomsskatt belastes den enkelte andel i månedene mai, juni, september og november. Kr. 584,- kommer i tillegg til felleskostnadene i disse fire månedene. Eiendomsskatt for 2025 er kr. 2 336,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 034 180,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 136 718,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor er borettslagets leverandør av Kabel-TV og internett.

Borettslaget

Om borettslaget

Smestaddammen Borettslag består av 85 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 105 518. Borettslaget ligger i bydel Ullern i Oslo kommune.

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

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

Hjemmeside: https://vibbo.no/smestaddammen/om
Styreleder: Bjørn Kongsgaard
Mail: smestaddammen@styrerommet.no

Vaktmester:
1Hjelpende Hånd. Tlf.: 940 92 460. E-post: service@1hh.no.
Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos 1Hjelpende Hånd.

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

Klausulerte leiligheter:
Leilighetene 1015, 1016, 2015, 2016, 3015, 3016, 4015, 4016, 5015 og 5016 er klausulert

som eldreleiligheter for de over 50 år. Disse leilighetene er i Hoffsveien 62B og det er heis i denne oppgangen.

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

Planlagte arbeider og prosjekter 2024-2026:
1. Resterende 95 x 95-vinduer, 2- og 3-delte vinduer i 4. og 5. etasje mot Hoffsveien og indre område.
2. Nye glassfronter trapperom avventes mht. finansiell situasjon.
3. Brannteknisk tilstandsanalyse ved Norsk Brannvern.
4. Rens av ventilasjonsrør i boenheter.
5. Husordensregler justeres etter behov.
6. Oppstart av prosjekt «Langtidsplan for Vedlikehold og Energikartlegging».

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

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

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

2018 - 2019:
• Yttertak, skifte av takstein (videre arbeider i 2019-2020)

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

2017 - 2018:
Oppstartet planlegging/arbeid for LØFTET
• Avfallsdepot, landskap og belysning.
• Nye utgangsdører.
• Avfallshus til sykkelparkering.
• Asfaltering av internveier og plasser.
• Landskapspleie, helhetlig og langsiktig vedlikeholdsplan for skjøtting av grøntarealer og landskap.

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

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

2015:
Fasade - Rettet bygningsskader.

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

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

2011:
Vedlikehold av bygningsmassen og oppgradering av uteareale.

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

2009:
Rehabilitering av balkonger - Påbegynt rehabilitering av innglassede balkonger

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

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

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

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

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

2001:
Betydelig oppgradering av grøntanlegget.

2000:
Utvendig anlegg ferdigstilt.

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

1998:
Oppgradering av lekeplass etter nye forskrifter.

1996:
Alt treverk, murverk og alle vinduskarmer malt.

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

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt borettslagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Boligen annonseres på https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/ Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 294 287,-pr. 21.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207525278
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,33%
Restsaldo: kr. 19 013 138,-
Innfrielsesdato: 30.05.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208321897
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,33%
Restsaldo: kr. 3 431 422,-
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207525278
Restsaldo: kr. 249 295,72
Kapitalkostnader: kr. 1 654,01

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208321897
Restsaldo: kr. 44 991,99
Kapitalkostnader: kr. 255,51

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 294 287,71, pr. dags dato (21.08.25).

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato (21.08.25).

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kr. 1 179 643,-. Underskuddet ble dekket ved overføring fra borettslagets egenkapital. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 646 500,-.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i 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.

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79325628

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 224 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidede fellesarealer med plenarealer, sittegrupper, grill, lekeapparater, beplantning, trær og asfalterte internveier. Innendørs sykkelparkering og gjesteparkeringsplasser. Borettslaget er nærmeste nabo til Smestaddammen med et yrende fugleliv, opparbeidede turveier og sitteplasser.

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

Arealbekreftelse fra er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Smestaddammen Borettslag og Hoffsveien 62C har en stille og tilbaketrukket plassering midt mellom Smedstad og Skøyen. Beliggenheten er likevel svært sentral med kort vei til en rekke kollektive transportmidler og de fleste hverdagslige fasiliteter.

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

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

Gode handlemuligheter venter også ved Karenslyst Allé med blant annet store dagligvareforretninger, og ikke minst Maschmanns Matmarked. Legg gjerne også turen innom Joe & the Juice, Kaffebrenneriet eller Starbucks samme sted, og ta

med noe godt å bite i fra Brødbakerne som også har et utvalg økologiske bakverk.

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

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

Skøyen stasjon er omlag et kvarters gange unna og har et bredt kollektivtilbud, deriblant Flytoget med hyppige avganger til Gardermoen, samt busslinjer videre i de fleste himmelretninger. Her stopper også trikkens linje 13 mellom Bekkestua og Grefsen, samt busslinjene 20 og 31 som alle tar deg raskt til sentrum og Aker Brygge og Fornebu/Snarøya.

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

Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager beliggende i området/bydelen.
Barneskole: Smestad skole (bilfri skolevei)
Ungdomsskole: Ris skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 1989.

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

Boligbygg med flere boenheter:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kun er bruksendringer som er vurdert.
Forhold rundt lovlighet og byggesak forøvrig er ikke vurdert under dette kapittel. Det oppfordres derfor å undersøke om byggesaken er oppdatert med faktiske forhold.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Pågående byggesaker:

Hoffsveien 64 A - Installasjon av trappeheis
Saksnummer 202550842 - Byggesak
Mottatt sak 30.01.2025
Status Tillatelse gitt

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

Diverse påtegning
Bruksrett til 1 stk garasjeplass nr. 50003 tiltransporteres fra Stortingets

administrasjon til Alexandru Calin Eugeniu Botez fnr. 160937

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

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

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

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

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

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

08.05.1991 - Dokumentnr: 22904 - Rettighet
Rettighetshaver: Stensjordet Borettslag
Org.nr: 950 877 782
LEIEAVTALE
Leietaker har uten tidsbegrensning bruksrett til 12
garasjeplasser. Garasjeplassene kan overdras eller fremleies
safremt avtalen følges. Vederlag kr. 780.000,- Bruksretten
skal ha prior. etter eventuelle Husbanklån og andre
pengeheftelser på e.d.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr. stk./Overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - Obos kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,- (Faktureres direkte) kr. 7 000,-
Tilstandsrapport inkl. plantegning ca. kr. 11 000,- (Faktureres direkte)

Samlet skal selger betale kr. 176 510,- 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 3. september 2025

Ansvarlig megler

Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 932 68 753

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914 457 750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Hoffsveien 62C

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Hoffsveien 62 C, 0377 OSLO
OSLO kommune
gnr. 32, bnr. 847
Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 29.08.2025 **Rapportdato:** 01.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1736 **Referansenummer:** ZX1381

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Hoffsveien 62 C, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hoffsveien 62 C, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: Entré, garderobe, bad, kjøkken, stue og 2 soverom. Utgang fra kjøkken til balkong.

Boligen virker generelt å være i normalt god stand. Det må forventes arbeider på el-anlegget som strakstiltak.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/eller manglende dokumentasjon- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Varierende alder og stedvis beslag utvendig.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Østvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slete malte flater og tapet.
Overflater himling med slette malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Slett skyvedør til kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2011 iflg. tidligere annonse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, brettebenk og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2018.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål.
Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kombiovn og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. I tillegg er det forsert avtrekksventil plassert i kjøkkenskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på vegger og gulv.
Innredet med vegghengt toalett og servant med underskap.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Det er avløpsrør av plast (synlige).
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

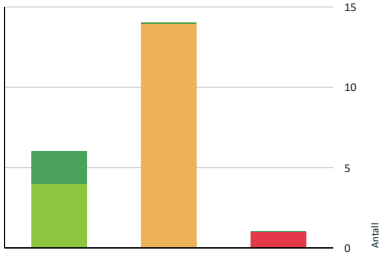
Deler av stuen var opprinnelig en balkong som er bygget inn som en del av stuen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggemeldt bruksendring.

Hoffsveien 62 C, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

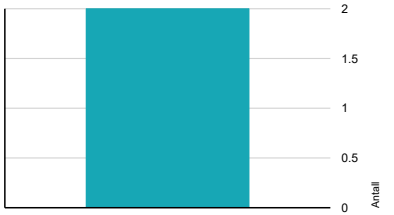
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Varierende alder og stedvis beslått utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer er fra byggeår og subber i karmen.
Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av eldre vinduer bør planlegges på sikt.
Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Entrédøren har symptomer i karmen på luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Andre tiltak:

Entrédøren må justeres for å tilfredsstille brannklassifisering og redusere støy fra felles oppgang.



Støv i karm tyder på luftlekkasjer

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.

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

Rekkverkshøyde målt til 0,94 meter.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

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

Hoffsveien 62 C, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slete malte flater og tapet.
Overflater himling med slette malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist knirk i parketten og parketten løfter seg stedvis fra underlagret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er sannsynlig at parketten har for liten bevegelsesmulighet og fører til avvikene. Det anbefales å kartlegge årsak og utbedre for tilfredsstillende funksjon. Avviket er først å fremst sjenerende.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 19 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 9 mm innenfor 2 meter i stuen.

Det er utført målinger i stue og entré.

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

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.



Største nivåforskjell målt

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse. Måling av radon og eventuelle tiltak knyttet til dette er normalt sameiets/borettslagets ansvar. Hva som gjelder her er ukjent.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Slett skyvedør til kjøkken.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2011 iflg. tidligere annonse.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør/vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det dusjes i dusjkabinett som rediuserer risiko for skade og det er ikke påvist skadesymptom på befaringen.
Selv om det ikke er påvist skadesymptom på befaringen, er det en viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot døren og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde døren under observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.



Dør i våt sone

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Hoffsveien 62 C, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

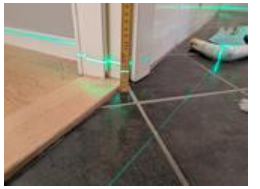
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er målt under 1:50 fra sluket og under 1:100 på hele gulvet.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Ved måling av fall er det utført stikkprøver iht. instruks. Når det er registrert flatt gulv kan det ikke utelukkes at det er mindre områder med motfall.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke om det er mulighet for å heve membranoppkant ved terskel. Eventuelt bør fallet på gulvet utbedres.



Nivå ved terskel



Nivå slukrist



Vivå midti rommet

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranmansjett er synlig under klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Det er hull i fliser bask dusjkabinett eter tidligere montert utstyr. Hullene er ikke sikret mot fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Perforering av membran i våt sone bør forsegles til tross for at det dusjes i dusjkabinett uten direkte vannbelasting av vegger.

Tilstandsrapport





Hull bak dusjkabinett

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, brettebenk og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Brettebenken er "vridd" (fuktpåvirket) og løs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brettebenken må skiftes for tilfredsstillende funksjon.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er begrenset avtrekk fra ventilen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjon måp undersøkes av fagmann og eventuelle tiltak må utføres etter kartlegging.
Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

Hoffsveien 62 C, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot badet fra soverom.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av fliselagt vegg og vegg mot annen boenhet.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2018 iflg tidligere annonse.

Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kombiovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Manglende automatisk lekkasjesikring øker risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann betydelig, med potensielle konsekvenser som alvorlige skader på eiendom og personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekksventil med forsert avtrekk plassert i kjøkkenskap ved ventilatoren som er tilfredsstillende løsning.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på vegger og gulv.
Innredet med vegghengt toalett og servant med underskap.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekran som er plassert i vannskapet mangler grep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved en lekkasje må det i dag benyttes verktøy for avstenging av vannet. Tid er avgjørende ved lekkasje og det anbefales derfor å montere grep på stoppekranen.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast (synlige).

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende friskluftsventil i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Mangel på ventilasjon i oppholdsrom kan føre til dårlig luftkvalitet og andre forhold som er skadelig for helsen.

Varmtvannstank

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget.

Hoffsveien 62 C, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988 Delvis oppgradert, men originale inntakssikringer.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Fremvist for arbeider i eierperioden.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Avvik med TG3:
    Det er påvist manglende deksel i sikringsskapet med fare for støt ved berøring.
    Det er påvist hull i sikringsskapet som kan føre til spredning av brann.

    Avvik med TG2:
    Eldre skrusikringer som inntakssikringer.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Kostnadsestimat er beregnet for utbedring av avvik sim er gitt TG3. Det kan ikke utelukkes behov for andre utbedringer som kan føre til økte kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Berøringsfare



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Hoffsveien 62 C, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	98			98	6
Loft		5		5	
SUM	**98**	**5**			**6**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad, Toalettrom, Bod, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Loft		Bod	

Kommentar

Rom (bod 2017) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Eier opplyser at det medfølger biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Deler av stuen var opprinnelig en balkong som er bygget inn som en del av stuen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggemeldt bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Entrédøren har luftlekkasjer og tilfredsstiller ikke brannklassifiseringen. Branncelle er dermed brutt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Mindre el-arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	93	5

Hoffsveien 62 C, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Olav Andreas Verpe	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Hoffsveien 62 C

Hjemmelshaver
Smestaddammen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SMESTADDAMMEN BORETTSLAG	950105518			Verpe Karina Møgster, Verpe Olav Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hoffsveien 62 C, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hoffsveien 62 C, 0377 OSLO
Gnr 32 - Bnr 847
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZX1381

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Verpe, Karina Møgster	9578-5998-4-2671828	2025-08-21 18:27:35
Verpe, Olav Andreas	9578-5998-4-1595500	2025-08-21 18:34:58

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
21. aug. 2025

Oppdragsnummer
13-0417/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoffsveien 62C, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Karina Møgster Verpe, Olav Andreas Verpe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2018

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: 25150960
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier skal ha pusset opp våtrom, men vi har ikke kjennskap til detaljene rundt dette.

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: Nytt vindu ut mot Hoffsveien ble satt inn i 2025. Borettslaget gjør utbedringer fortløpende, og kan kontaktes om spørsmål rundt dette.

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

Eventuell kommentar: Borettslaget kan svare på dette.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Montert lamper, dimmere, stikkontakter. Alt ble gjort av autoriserte håndverkere, men det ble ikke overlevert erklæring.

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

Når ble kontrollen utført? Dette ble gjort i 2018 da vi pusset opp.

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

Eventuell kommentar: Dette kan monteres. Kontakt borettslaget.

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier har renovert bad og kjøkken, men undertegnede kjenner ikke detaljene.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Eventuell kommentar: Borettslaget kan svare på dette.

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

Eventuell kommentar: Borettslaget kan svare på dette.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Da vi kjøpte i 2018 forelå dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0417/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Verpe, Olav Andreas	**2025-08-21**	**Verpe, Karina Møgster**	**2025-08-21**

Identifikasjon

bankID Verpe, Olav Andreas

Identifikasjon

bankID Verpe, Karina Møgster

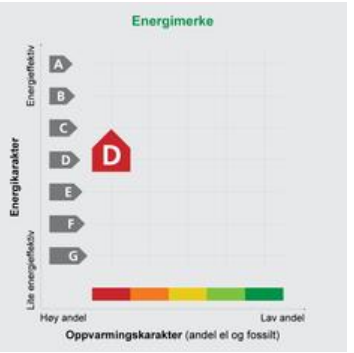
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	hoffsveien 62 c
Postnr	0377
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	32 /
Gnr.	32
Bnr.	843
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-865177
Dato	19.03.2018



Eier	sohrab adib yaghmaie
Innmeldt av	sohrab adib yaghmaie

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: hoffsveien 62 c	Gnr: 32
Postnr/Sted: 0377 oslo	Bnr: 843
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 19.03.2018 13:52:56	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2018-865177	
Ansvarlig for energiattesten: sohrab adib yaghmaie	
Energimerking er utført av: sohrab adib yaghmaie	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Nina Osnes
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: n.osnes@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0417/25 . Vår ref.: 0541-1-2017 Dato: 21.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Smestaddammen Borettslag
Organisasjonsnr:	950105518
Andelseier:	Verpe, Karina Møgster
Medeier:	Verpe, Olav Andreas
Leilighetsnummer:	2017
Adresse:	Hoffsveien 62 C, 0377 OSLO
Andelsnummer:	32
Gnr.	32
Bnr.	847

Borettsinnskudd: Kr. 503 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79325628.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207525278
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,33%
Restsaldo	19 013 138,00
Innfrielsesdato:	30.05.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208321897
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,33%
Restsaldo	3 431 422,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 115,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Telenor Frihet M-TV7Internett	424,00	
Balkong	250,00	
Garasje	300,00	
Nedbetaling	912,00	
Eiendomsskatt		584,00 fra 01.09.2025 584,00 fra 01.11.2025
Felleskostnader	5 229,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	630,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 890,-
Annen formue:	10 820,-
Gjeld:	307 478,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207525278
Restsaldo:	249 295,72
Kapitalkostnader:	1 654,01

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208321897
Restsaldo:	44 991,99
Kapitalkostnader:	255,51

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 294 287,71,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarsen pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
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 Petter Kongsgaard, e-post: smestaddammen@styrerommet.no

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Smestaddammen borettslag org nr 950105518.

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

Husordensregler for Smedstadsammen borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 31.05.2018
Endret av styret på styremøte 29.03.2022

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

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER
2.1 Generelle regler

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

2.2 Boder og fellesarealer
2.2.1 Boder

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

2.2.3 Fellesarealer inne

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

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

2.2.4 Fellesarealer ute

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

2.3 Terrasser og balkonger

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

2.4. Dyrehold

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

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

2.5. Avfall

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

2.6. Vann, avløp og ventilasjon

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

3. BRANN/RØMNING

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

4. PARKERING

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

5. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

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

Vedlegg til Husordensreglene:

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

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

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

ADMINISTRATIVE VILKÅR

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

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

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

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

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

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

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

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

TEKNISKE VILKÅR

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

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

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

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

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

SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

ERKLÆRING – DYREHOLD

Jf. Husordensreglenes punkt 2.4

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

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

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

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

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

Oslo, den .....

Navn: ……. Leilighet nr.: ……..

Signatur:…….

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 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**

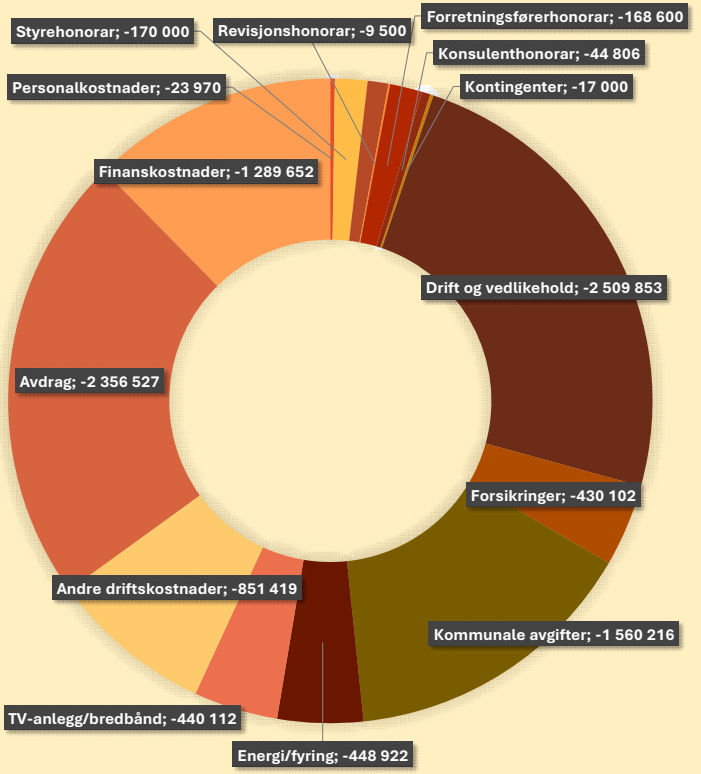
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 541
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/541

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Per-Kristian Andersen

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Per-Kristian Andersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Valg av tillitsvalgte

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

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

Følgende stilte til valg:
Per-Kristian Andersen

Transaksjon 09222115557539963895 Signert MBH2, MCBH, GWH

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Camilla Lindstad
HOFFSVEIEN 60B

Dato: 08.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509525
8437479

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 847

Vi viser til bestilling av 20250408 for HOFFSVEIEN 60B.

GNR. 32 BNR. 847

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.02.1987.

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

11224 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

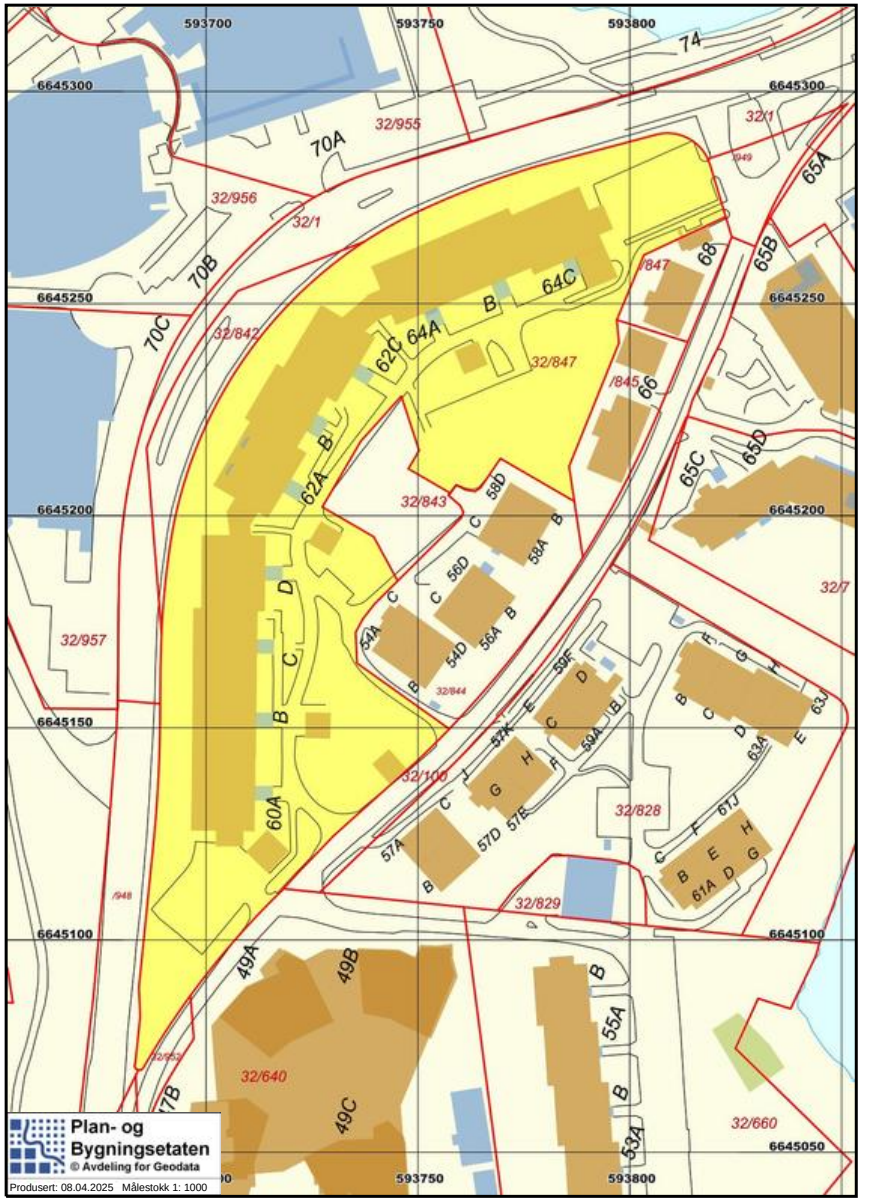
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

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-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

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.

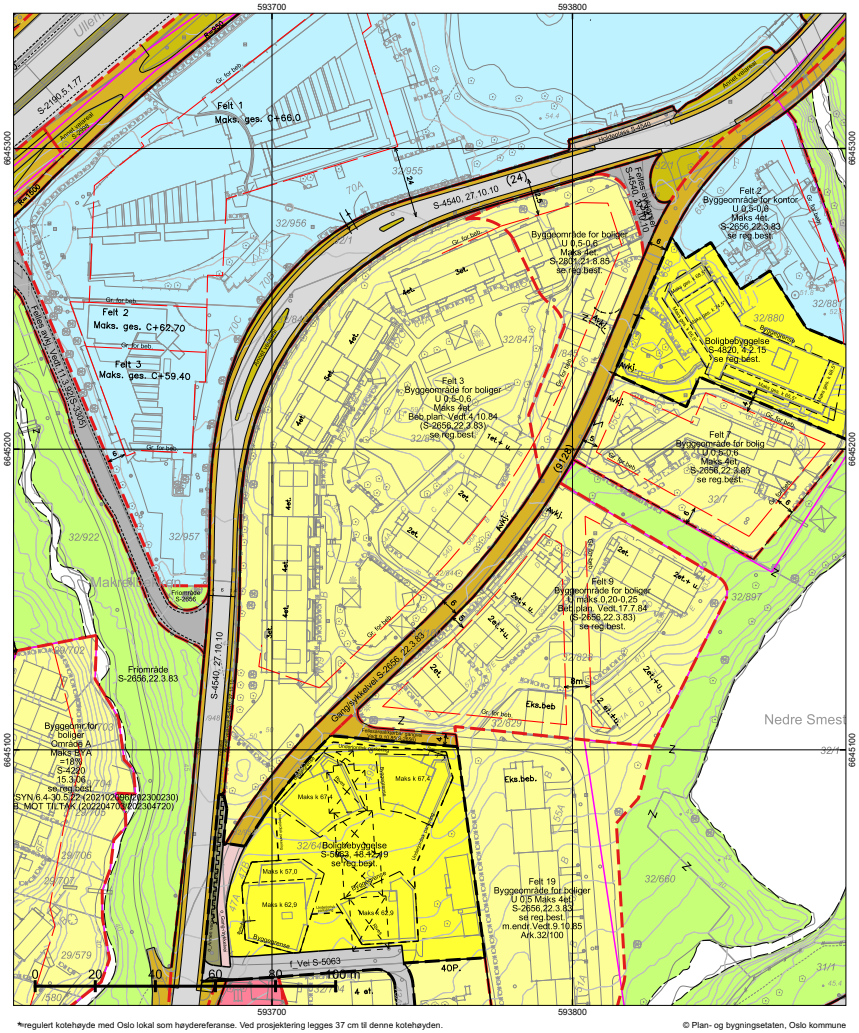
5 Før bebyggelse tas i bruk
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal vei, fortau, gang- og sykkelvei og annet veiareal med støyskjerm innenfor planområdet være opparbeidet.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140954/ 86509525
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: HOFFSVEIEN 60B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/847

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- RpBestemmelseGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

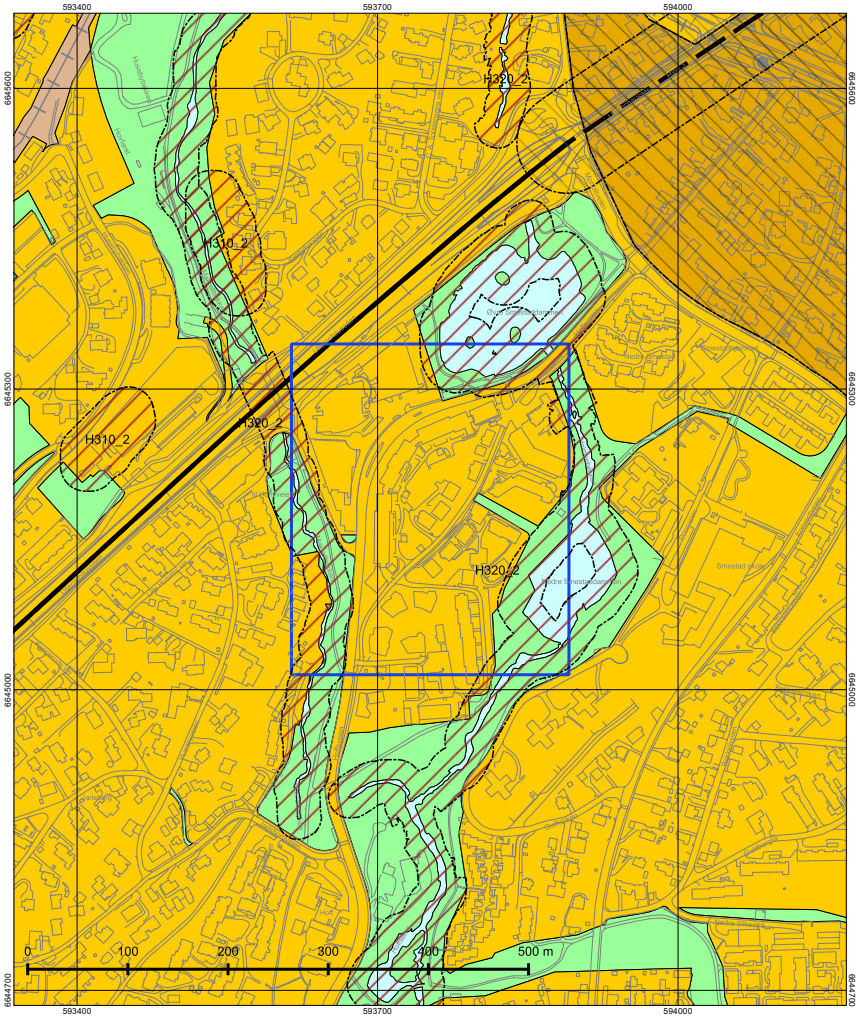
Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140954/ 86509525
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: HOFFSVEIEN 60B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/847

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140954/86509525
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Hoffsveien 62C

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 84 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
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	6 min 🚗 2.7 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	5 min 🚗 2.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	9 min 🚗 3.4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	7 min 🚗 2.6 km

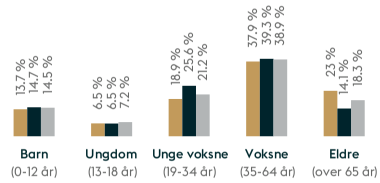
Offentlig transport

Smestaddammen	Linje 40	2 min 🚶 0.1 km
Smestad	Linje 2, 3	7 min 🚶 0.6 km
Hoff	Linje 13	12 min 🚶 1.1 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	17 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 🚶 0.3 km
Smestad barnehage (1-5 år)	126 barn	11 min 🚶 0.7 km
Priorveien barnehage (2-5 år)	28 barn	11 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 88/100

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	17 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



FINN
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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0417/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hoffsveien 62C 0377 OSLO

Betegnelse: Gnr 32, bnr 847 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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