HOFFSVEIEN 55B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklaering
Tilstandsrapport
Meglerbrev
Hoffsveien 51-55 - Boligblokk - Ferdigattest 1963.pdf
Hoffsveien 51-55 - Boligblokk - Plan 4 etg (loft) - 1961
Hoffsveien 51-55 - Overbygg parkeringsplass - Ferdigattest - 1964.pdf
Hoffsveien 55 B - Renovering av bad Ferdigattest 2023.pdf
Husordensregler
Vedtekter
Årsberetning
Protokollutskrift årsmøte
Reguleringskart
S-2656
Arealbekreftelse
Meglers verdivurdering
Portrett
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250459

Selger 1 navn
Heidi Kristiina Kaljusto

Gateadresse
Hoffsveien 55b

Poststed	Postnr
Oslo	0377

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF SKADEFORSIKRING

Polise/avtalenr.: 545681

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250459

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet er totalrenovert med arbeid utført av faglært håndverker (august 2023). Det er lagt nytt membransystem på alle vegg- og gulvflater, inkludert forsterkede hjørner og tette gjennomføringer. Det er montert sveisemembran på gulv og smøremembran på vegger. Nytt sluk og vannrør er montert, samt fordelerskap. Det er lagt varmekabler i gulvet og påført støp før flislegging. Installering av dusj. Dokumentasjon fra Dyktighandverker AS foreligger.
Arbeid utført av	Dyktighandverker AS

Filer

Sluttdokumentasjon bad Dyktighandverker.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele badet er fornyet med sveisemembran på gulv og smøremembran på vegger. Alle gjennomføringer og hjørner er forsterket og tettet etter gjeldende forskrifter.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Uavhengig kontroll av Byggetek a.s.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sluttdokumentasjon fra Dyktig Håndverker AS foreligger og beskriver hele prosessen med oppbygging av våtrom, inkludert utført arbeid av vann/avløp/rør.
Arbeid utført av	Dyktighandverker AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med oppussing av bad i 2023 ble det utført ny elektrisk installasjon av autorisert elektrikerfirma WWK Elektro AS. Arbeidet inkluderte montering av nye elektriske punkter, nødvendig merking, og kontroll i henhold til forskrifter. Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll datert 01.09.2023. Dyktighandverker AS har installer 3 radiatorer fra Armatec i oktober 2023.
Arbeid utført av	WWK Elektro AS og Dyktighandverker AS

Filer

elektro_bad_erklæring_compressed_compressed (1).pdf

Document reference: 159250459

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ladeanlegg på alle parkeringsplassene. Man må søke om å få parkeringsplass.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Et kott som var tidligere råloft er blitt isolert (fra tidligere selgers egenerklæring).

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport utført av Norges Takst AS i juli 2025.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250459

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det er vedtatt i årsmøte 2025 utvidelse av balkonger i boligselskapet med en kostnadsramme på 8 millioner kroner. Prosjektet finansieres gjennom felleslån med individuell nedbetaling (IN-ordning). Dette kan medføre økte felleskostnader og andel fellesgjeld for enkelte andelseiere. Søknad til Plan- og Bygningsetaten sendes først etter at beboerne har godkjent det estetiske valget.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250459

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250459

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Kristiina Kaljusto	1f2f239576ec0651473b997987cb0cbd5bf0e9cf	02.07.2025 19:22:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250459

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Hoffsveien 55 B, 0377 OSLO
OSLO kommune
gnr. 32, bnr. 660

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 25.06.2025 **Rapportdato:** 13.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22243-1064 **Referansenummer:** ML1629

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Unum **Vår ref:** CU

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.

Norges Takst AS

Rapportansvarlig



Christian Unum
Uavhengig Takstingeniør
Cu@norges-takst.no
988 47 181

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.



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.



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.



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.



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.



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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte mindre symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør(brann og lydklassifisert) med ukjent datering, og malt tofløyet balkongdør i tre.
Vestvendt balkong på 4m² med utgang fra stue. Balkongen har oppforet tregulv,
med rekkverk av stål. Ny membran er påsmurt i 2023 iflg eier.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Vegger og tak har malte plater.
Innvendig har leiligheten malte profilerte dører.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken gjennom hele rommet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM Gå til side

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 21-24 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 20 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende bod/loftsareal. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, benkeplate fra nerostein og oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i himling på bad.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via vindusventiler
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming.
Fjernvarmeanlegg med radiatorer.
Automatsikringer med skap i felles trappegang
Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for aksjelaget

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

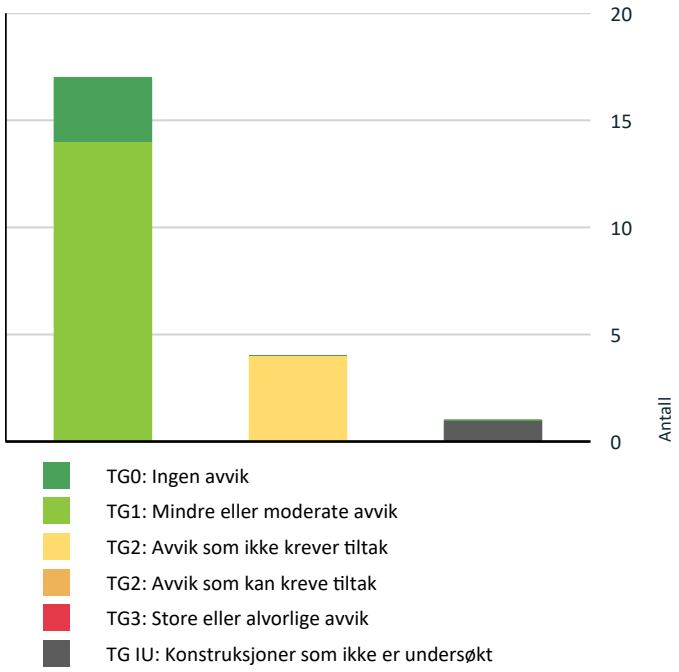
Aksjeleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Ett av rommene i leiligheten benyttes i dag som alkove/soverom, men er registrert som loft/hybel og ikke godkjent som varig oppholdsrom. Dette avviket ble opplyst i salgsdokumenter da nåværende eier kjøpte boligen. Det opplyses at bruksendring til varig oppholdsrom krever godkjenning fra bygningsmyndighetene.

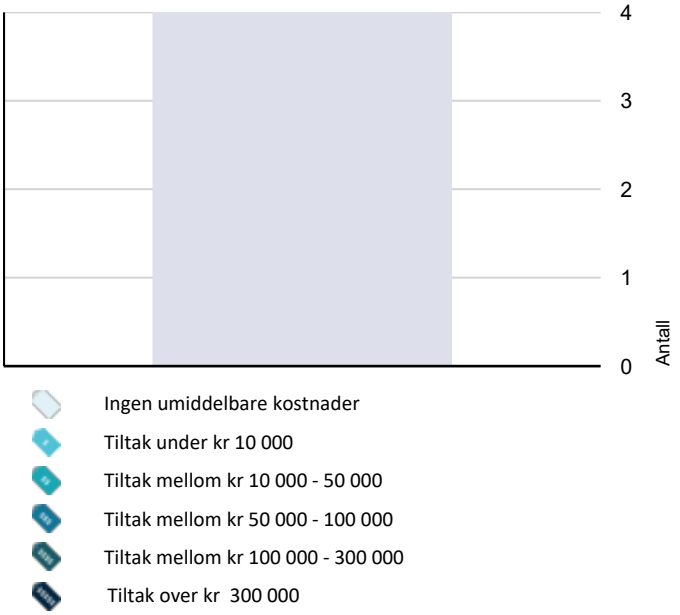
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
Boligen var møblert på befaringsdagen. Begrenset nivellering av etasjeskillere pga. av møblering/lagrede gjenstander.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har gjennomgående normal god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør(brann og lydklassifisert) med ukjent datering, og malt tofløyet balkongdør i tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 4m² med utgang fra stue. Balkongen har oppforet tregulv,
med rekkverk av stål. Ny membran er påsmurt i 2023 iflg eier.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er for store åpninger i rekkverk. Kravet er 10 cm, målt til ca 13 cm på befaringsdagen.
Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm, oppmålt på befaring til 85 cm.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Vegger og tak har malte plater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken gjennom hele rommet.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte profilerte dører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Røropplegg under innredning på badet.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 21-24 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 20 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

4.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Rennesluk ved vegg med synlig banemembran

4.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

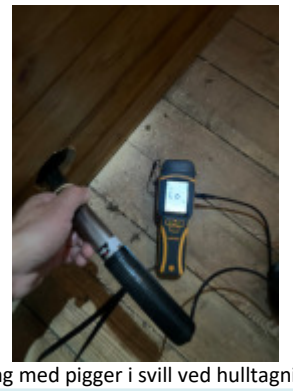
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende bod/loftsareal. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen unormale utslag med pigger i svill ved hulltagning

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, benkeplate fra nerostein og oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Røropplegg under kjøkkenbenk.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i himling på bad.



Rørskap plassert i himling på bad med 2 stoppekraner.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via vindusventiler

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming.

TG 1 Vannbåren varme

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

TG 1 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.

Automatsikringer med skap i felles trappegang

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ny installasjon på badet

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

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?
   Nei

Tilstandsrapport

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?
Nei



Automatsikringer



Kursfortegnelse

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.

Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

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



Brannslukningsapparat



Røykvarsler

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

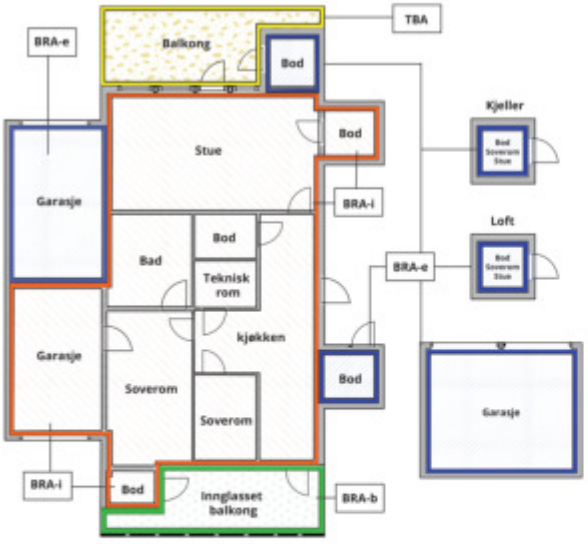
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	38			38	4
Kjeller		5		5	
SUM	**38**	**5**			**4**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Alkove		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde i stue er 2,58m. Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på ca 5,5 kvm. Merket nr 11.
I tillegg disponerer leiligheten en bod i leiligheten (ikke målbar pga skråtak) på ca 7kvm i gulvareal og en bod på loft utenfor leiligheten på ca 2,9kvm målverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ett av rommene i leiligheten benyttes i dag som alkove/soverom, men er registrert som loft/hybel og ikke godkjent som varig oppholdsrom. Dette avviket ble opplyst i salgsdokumenter da nåværende eier kjøpte boligen. Det opplyses at bruksendring til varig oppholdsrom krever godkjenning fra bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se historikk

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)**
Aksjeleilighet	38	0

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Christian Unum	Takstingeniør
	Heidi Kristiina Kaljusto	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	660		0	7805.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hoffsveien 55 B

Hjemmelshaver
Nedre Smestad Boligselskap AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Regulert boligområde.

Om tomten

Felles tomt for aksjelaget

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i aksjelaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Historikk

Leiligheten er i sin helhet oppusset i 2023. Se liste under.
Eier besitter meget god dokumentasjon i form av fakturaer, prosjektbeskrivelser og bilder relatert til alle arbeider i leiligheten.

Opplysninger fra selger:

- Maling + sparkling av vegger – egeninnsats juli 2023
- Nytt parkett/laminat i alle rom og fliser i gang – egeninnsats juli/august 2023.
- Balkong, byttet tremmer og helt nytt lag med membran – egeninnsats juli 2023
- Bytting av radiatorer – oktober 2023
- Totalrenovering bad rørlegger/elektriker – august 2023
- Montering av benkeplate kjøkken IKEA/Nerostein – september 2023
- Montering/oppsett av internettkabel i regi av Telenor – desember 2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
921 800	1987

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles byggforsikring for aksjelaget.
Innboforsikring ordner andelseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2025	Lest men ikke vedlagt i rapporten	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring og sluttkontroll fra WWK Elektro As	01.09.2023	Ny elektrisk installasjon på bad.	Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring med sluttrapport. Byggetek AS	14.08.2023	Kontroll av våtrom - tiltaksklasse 2	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest for renovering av bad. Utført av Dyktighandverker AS	20.09.2023	Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for renovering av bad og bryte brannskille i leilighet H0406, mottatt 11.09.2023.	Gjennomgått		Nei
FDV/sluttdokumentasjon på bad	05.08.2023	Dyktighandverker AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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/ML1629

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

MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Henrik Erland Morud
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3006272@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006272/159-25-0459 hoffsveien 55b . Vår ref.: 0213-1-406 Dato: 24.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nedre Smestad Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	929633326
Aksjonær:	Kaljusto, Heidi Kristiina
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	406
Aksjeboenhetsnumer:	00041
Adresse:	Hoffsveien 55 B, 0377 OSLO
Aksjenummer:	41
Gnr.	32
Bnr.	660

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 565481.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207491055
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,89%
Restsaldo:	1 147 786,00
Innfrielsesdato:	29.08.2032
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208069454
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,79%
Restsaldo:	162 812,00

Innfrielsesdato:	30.12.2032
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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 219,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 219,00	

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:	193,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 535,-
Annen formue:	6 397,-
Gjeld:	26 697,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207491055
Restsaldo:	17 397,42
Kapitalkostnader:	255,37

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208069454
Restsaldo:	2 467,58
Kapitalkostnader:	34,78

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 19 865,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt. *(må redigeres)*
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

(Avsnittet under fjernes dersom det kun er aksjer.)
Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.
Skriv i klartekst hvor dokumentet befinner seg.
Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.
Ifølge våre opplysninger beror dokumentet hos aksjonær eller panthaver.
Må redigeres! Ikke la det stå dokumentbesitter ukjent på pantattesten uten noen tilleggskommentarer!

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HOFFSVEIEN 51-55 - BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 41 72 00
HB/NU.

KOPI

Oslo, den 25-11-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
57/1041.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
2-1-1962.

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Finansdepartementets eiendomskontor, Akersgaten 42, Oslo.

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

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold.

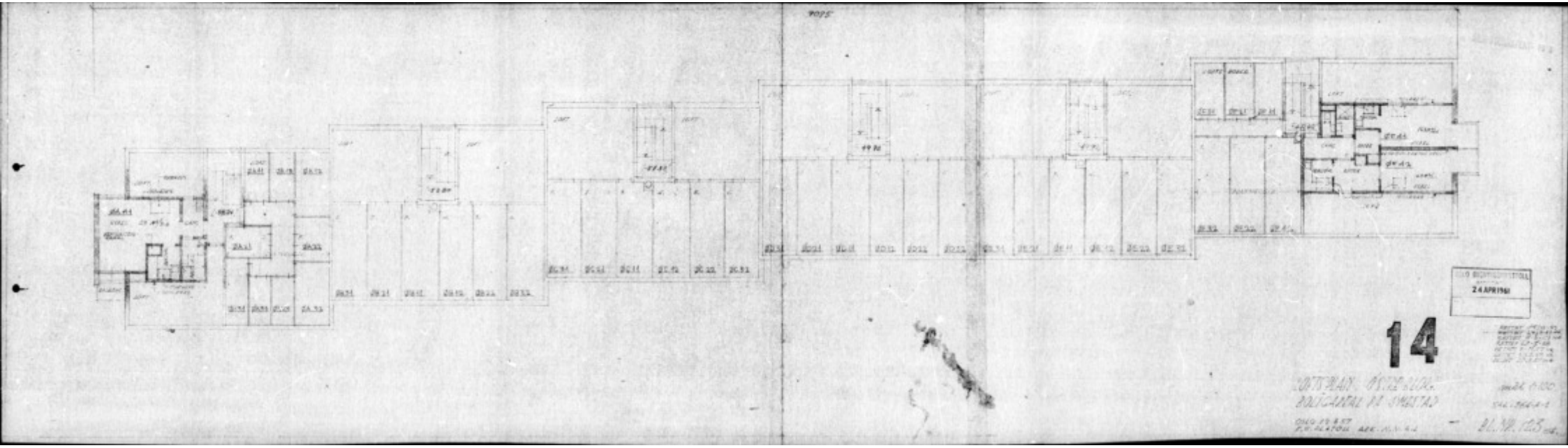
Terreng må gis fall fra husvegg.

H. Bræthen
bem.

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

3000. 8. A. 473/62. –

HOFFSVEIEN 51-55 - BOLIGBLOKK - PLAN 4 ETG (LOFT) - 1961



14

HOFFSVEIEN 51-55 - OVERBYGG PARKERINGSPLASS -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Overbygg av parkeringsplass.

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

Byggherre

12 leieboere i bl.51a-55b
v/kontorsjef Rolf Pettersen
Hoffsveien 55

OSLO 2.

Ansvarshavende

Bilsakkyndig Trygve Ingjær
Hoffsveien 53 a

OSLO 2.

HB/NU
Dato

21. april 1964.

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

Forbehold:

Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

****
bygningsinspektør
H. Braathen

10000 R A 689/62 -

HOFFSVEIEN 55 B - RENOVERING AV BAD FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DYKTIGHANDVERKER AS
Industriveien 13
1481 HAGAN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.09.2023
	202310561 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mari Helene Slagsvold	

Adresse:	HOFFSVEIEN 55B	Eiendom:	32/660/0/0
Tiltakshaver:	Heidi Kristiina Kaljusto	Søker:	DYKTIGHANDVERKER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hoffsveien 55 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for renovering av bad og bryte brannskille i leilighet H0406, mottatt 11.09.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjent tegninger eller kart i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Heidi Kristiina Kaljusto, Herslebs gate 19, 0561 OSLO

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Nedre Smestad Boligselskap AS

Sist vedtatt av generalforsamlingen, 22.5.2024

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

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

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

Støyutsatt arbeid er tillatt:

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

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

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

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

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

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

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

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

Lufting fra leilighetene og ut i oppgangen er forbudt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Det kreves flertall av de avgitte stemmer for å bli valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 213
NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport for 2024
6. Regnskap for 2024
7. Utviding av balkonger
8. Etablering av IN-ordning
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eli Ulvestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Asgeir Tannum, OBOS, foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Regnskap for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

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

Sak 7

Utviding av balkonger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Innhenta tilbod

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

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

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

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

Finansiering av prosjektet

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

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

Vi har difor i praksis to alternativ:

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

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

Nødvendige vedtak på generalforsamlinga

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 8

Etablering av IN-ordning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

1) HONORAR TIL STYRET

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

2) KONSULENTHONORAR

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Eli Ulvestad

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

- Casper Hage Mogensen
- Eli Bangstad

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

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

SAK 5 - ÅRSRAPPORT FOR 2024

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

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

Nedre Smestad Boligselskap A/S har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utover dette er det gjennomført ordinært løpende vedlikehold.

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

SAK 6 - ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentarer til budsjettet for 2025

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

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 20.03.2025
Styret i Nedre Smestad Boligselskap AS

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

Bianca Gruia /s/ Endre Bakke Arntzen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-6 380**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Resultatanalyse 2024
Nedre Smestad Boligselkap As

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Vedlegg 4 til sak 7. Utviding av balkonger



Vedlegg 5 til sak 7. Utviding av balkonger



Vedlegg 6 til sak 7. Utviding av balkonger



Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2025 for NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eli Ulvestad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Asgeir Tannum, OBOS, foreslått. Protokollvitne Åse Marie Longo
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport for 2024

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Regnskap for 2024

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Utviding av balkonger

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

Innhenta tilbod

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

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

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

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

Finansiering av prosjektet

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

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

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

Vi har difor i praksis to alternativ:

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

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

Nødvendige vedtak på generalforsamlinga

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

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

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

8. Etablering av IN-ordning

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

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

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

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

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

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

9. Fastsettelse av honorarer

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

1) HONORAR TIL STYRET

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

2) KONSULENTHONORAR

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 80.618. Timesatsen for konsulenthonorar fastsettes til kr 620.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Eli Ulvestad

Følgende stilte til valg:
Eli Ulvestad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eli Bangstad
Casper Hage Mogensen

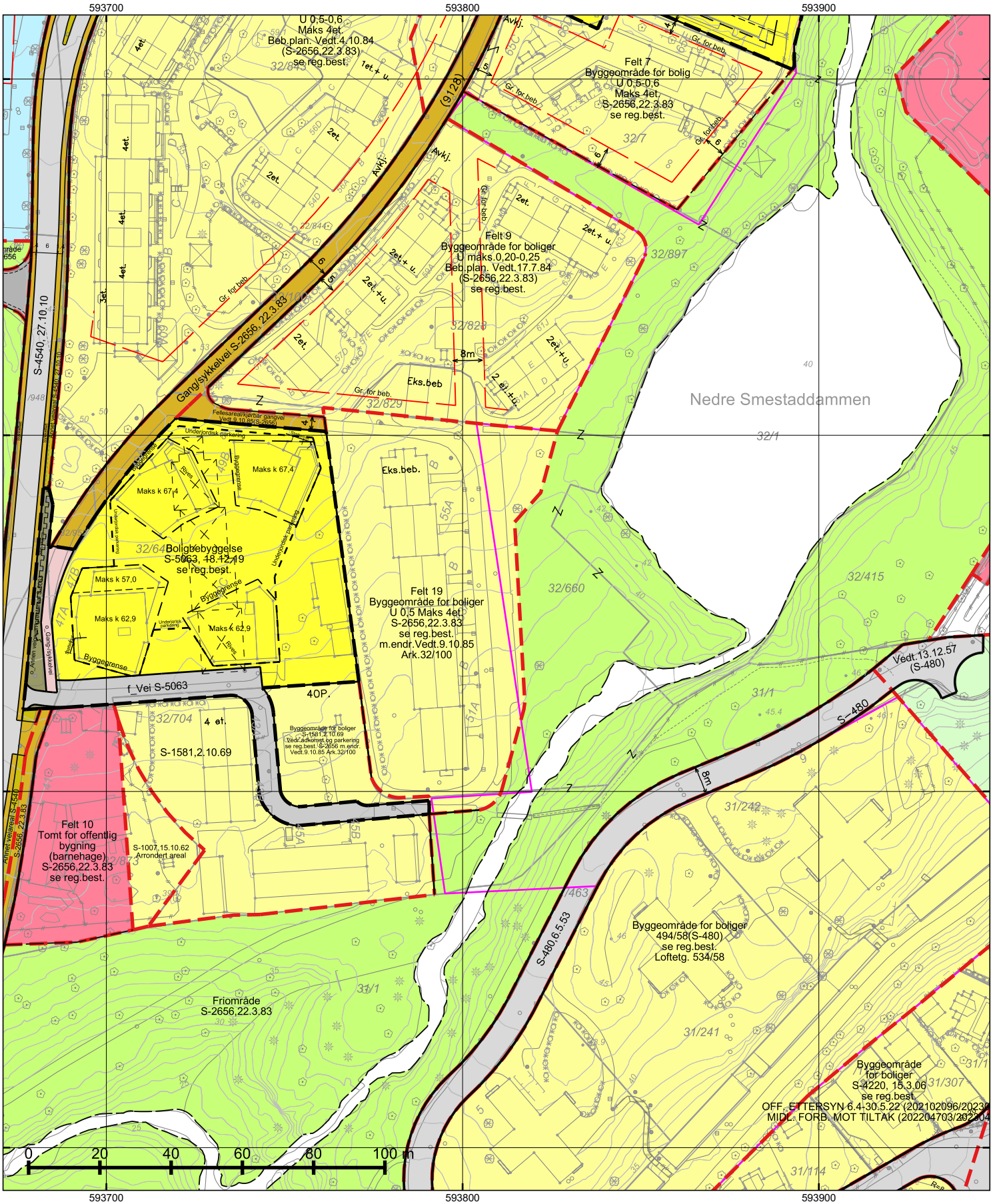
Følgende stilte til valg:
Eli Bangstad
Casper Hage Mogensen

Valgkomitemedlem (1 år)

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

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

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
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.

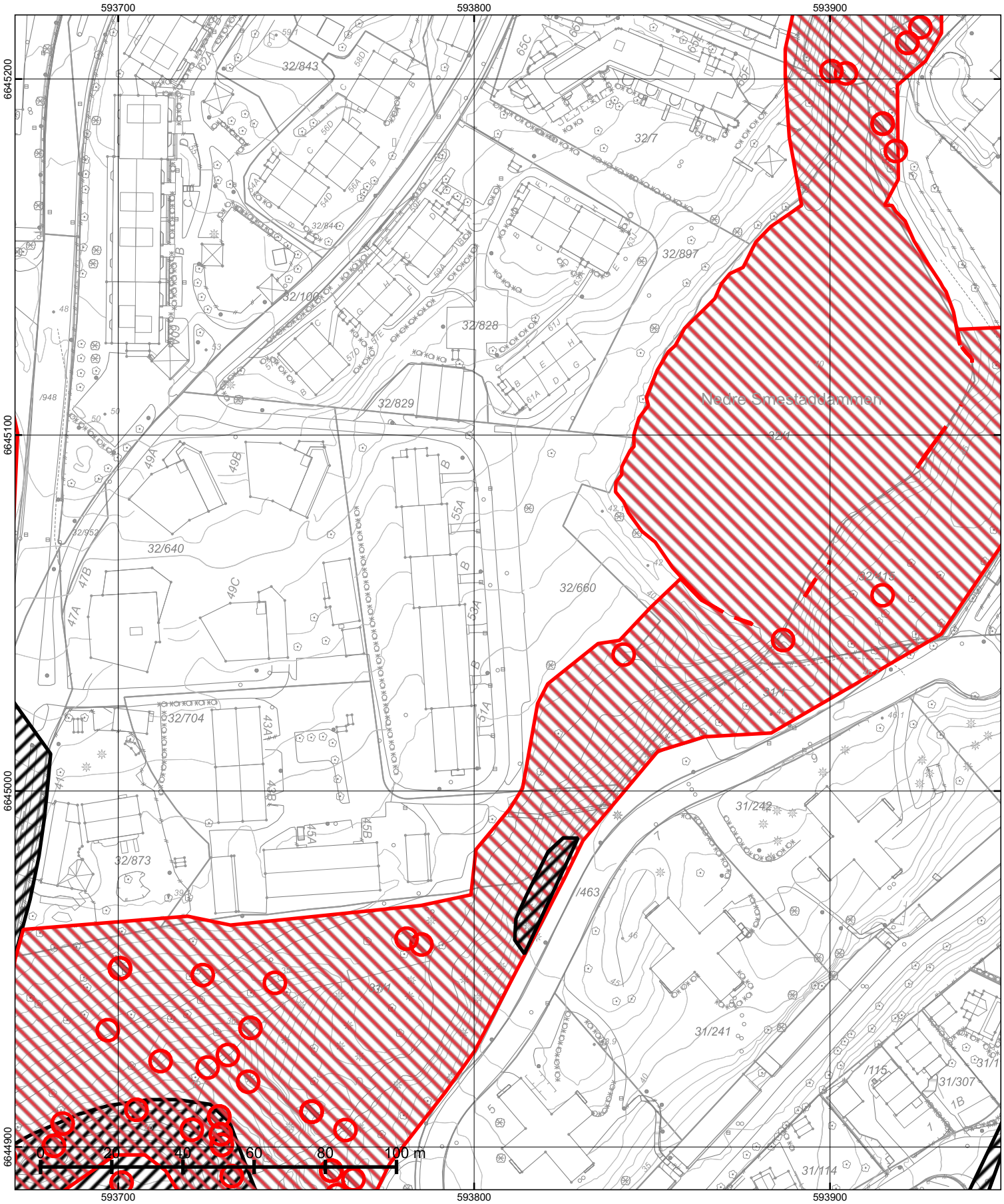
PlottID/Best.nr: 144962/ 86514668
Adresse: HOFFSVEIEN 55B
Gnr/Bnr: 32/660
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006272
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

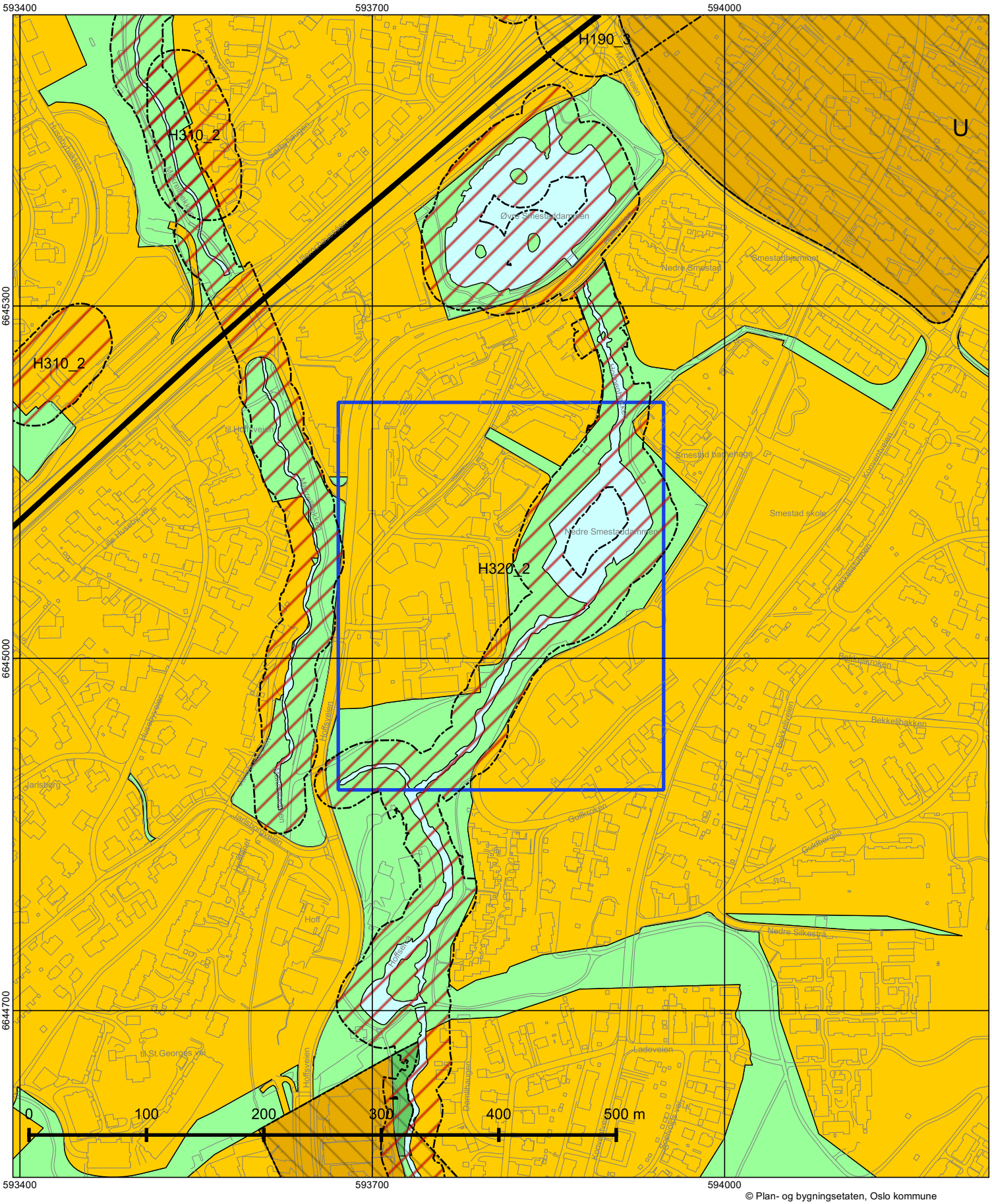
Naturmangfold

– 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: 144962/ 86514668
Adresse: HOFFSVEIEN 55B
Gnr/Bnr: 32/660

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006272
Kommentar:

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: 24.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144962/86514668
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006272

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



S-2656

Oslo

S-2656

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret §10 i Vedt.9.10.85

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Erland Morud
HOFFSVEIEN 55B

Dato: 24.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514668
8608815

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 660

Vi viser til bestilling av 20250624 for HOFFSVEIEN 55B.

GNR. 32 BNR. 660

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.06.1961.

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

7812 m²

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

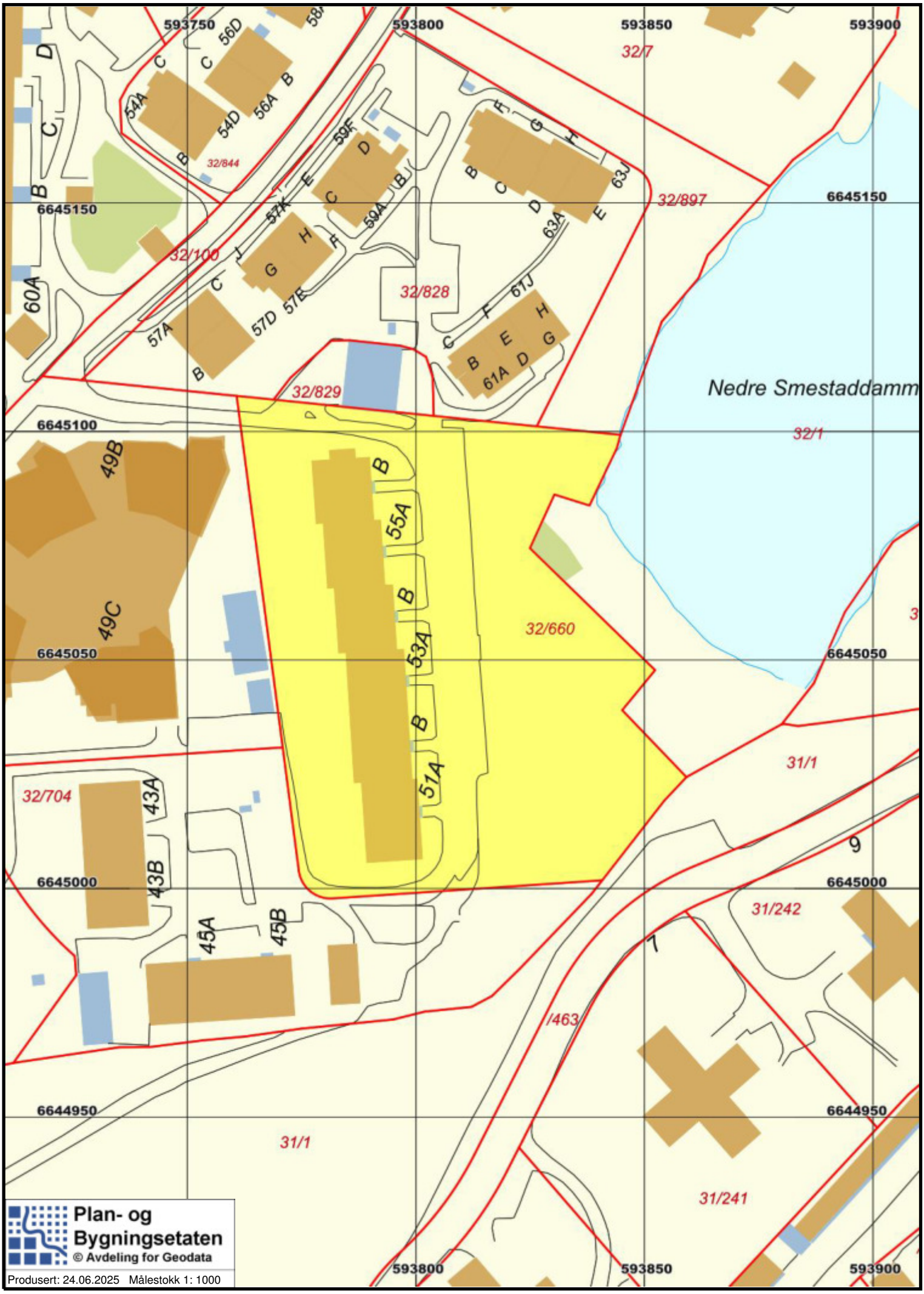
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

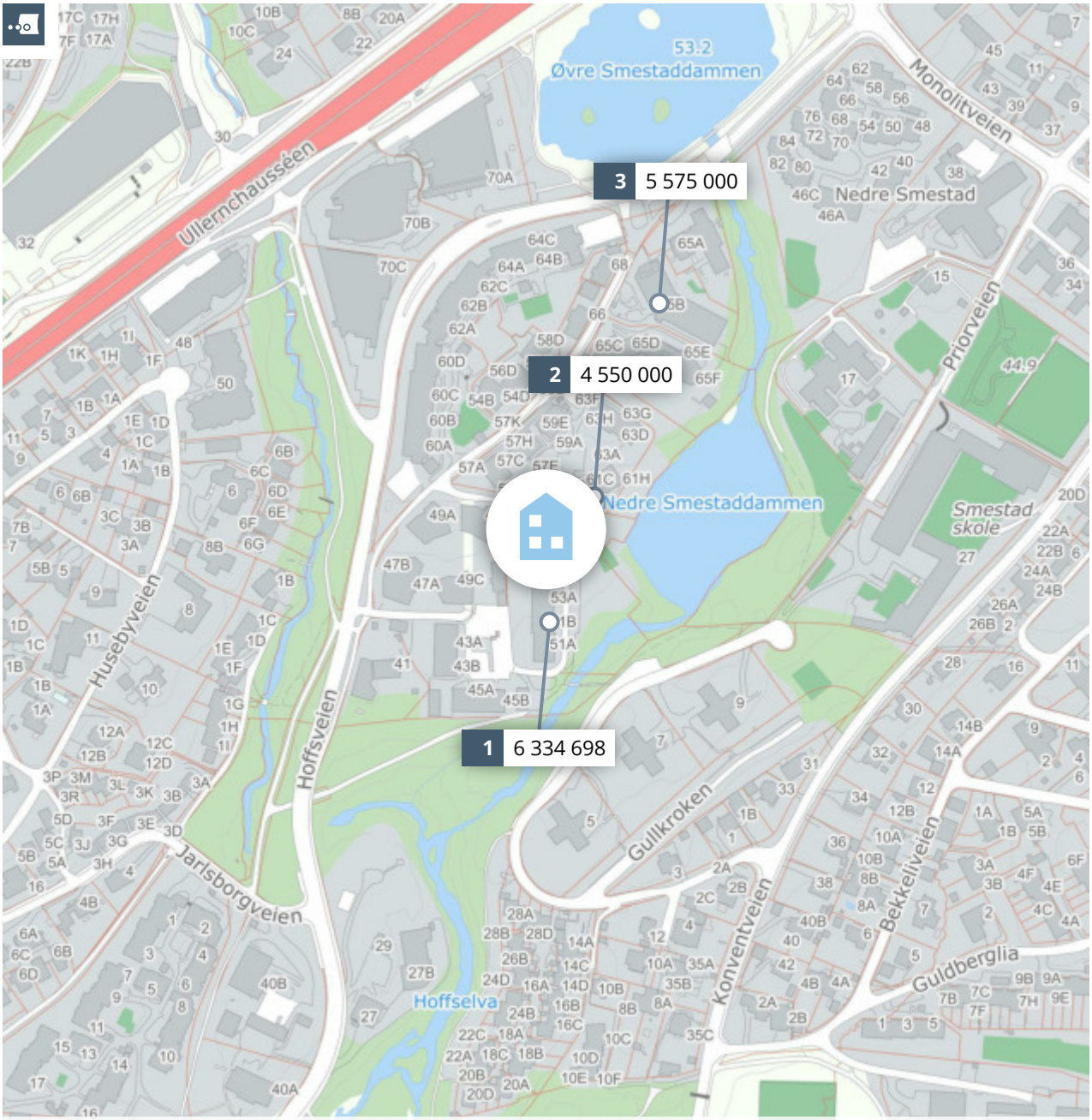
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


593750
593800
593850
593900
6645150
6645100
6645050
6645000
6644950
32/7
32/897
32/100
32/828
32/829
32/660
32/704
32/844
Nedre Smestaddamm
32/1
31/1
31/242
31/241
/463
49B
49C
60A
57A
57D
57E
57K
59A
59F
61A
61J
63A
63J
55A
53A
51A
43A
43B
45A
45B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.06.2025 Målestokk 1: 1000

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HOFFSVEIEN 55 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 02.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Erland Morud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hoffsveien 55 B, 0377 OSLO

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1959

GNR 32 BNR 660 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SMESTADDAMMEN

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	118 421
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasje	5
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hoffsveien 51 B 65 m²	1959	2. etg	2 sov	18.02.2025	6 100 000	**6 300 000**	34 698	6 334 698	**97 457**
2	Hoffsveien 61 A 63 m²	1986	- etg	1 sov	20.12.2024	4 500 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**72 222**
3	Hoffsveien 65 B 46 m²	2016	3. etg	1 sov	11.04.2025	5 490 000	**5 575 000**	0	5 575 000	**121 196**

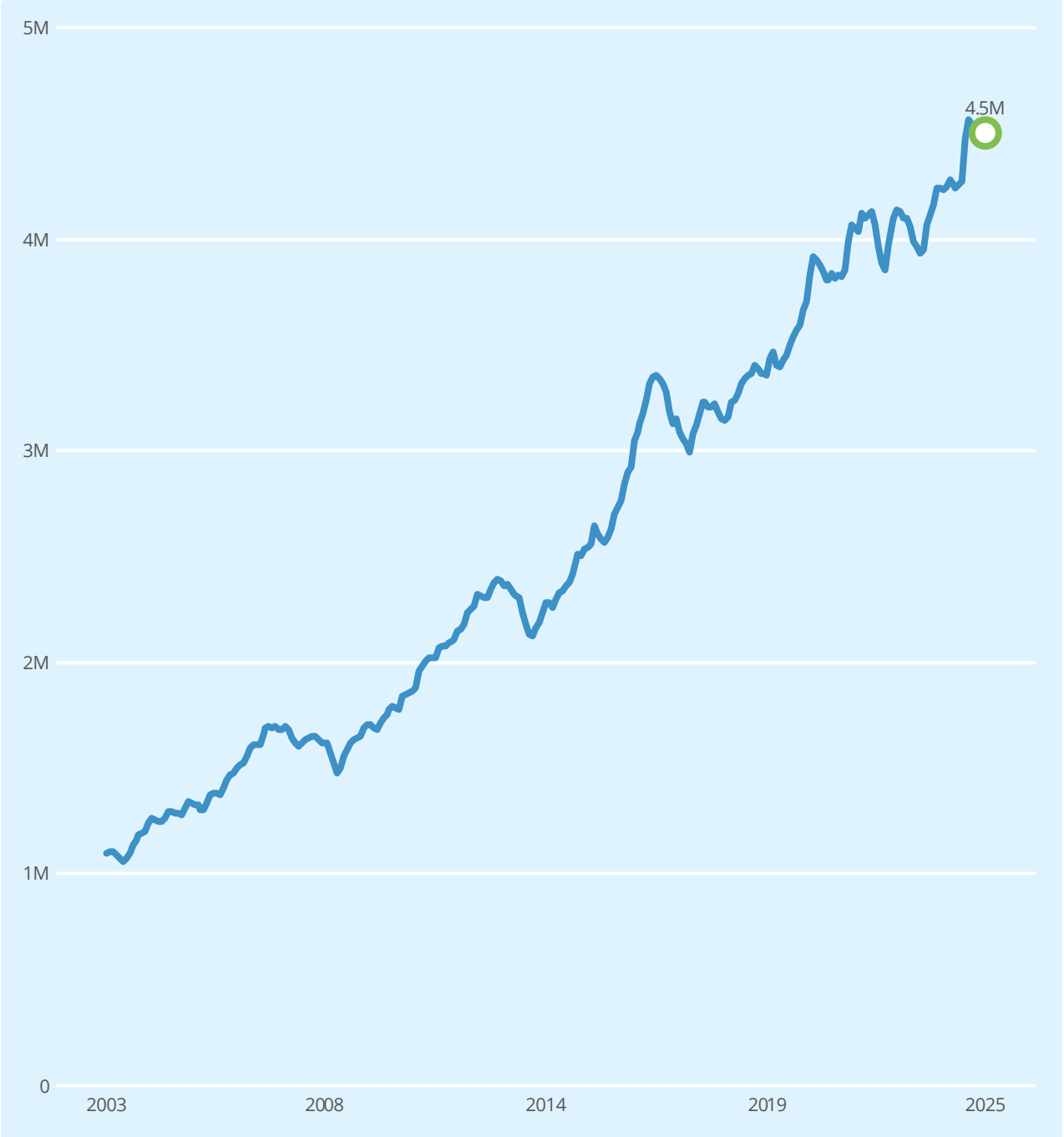
Lys og innbydende leilighet beliggende i øverste etasje, helt uten innsyn.
Boligen holder en gjennomgående høy standard og er nylig oppusset med nytt kjøkken, bad og gulv.
Sentralt plassert, men likevel tilbaketrukket med grønne omgivelser og skjermet beliggenhet.
Vakre nærområder med gode tur- og rekreasjonsmuligheter.
Svært gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SMESTADDAMMEN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

13.7M
13.3M
12.9M
12 607 000 Prisantydning i snitt
12.1M
11.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
40
dager

Leiligheter solgt i SMESTADDAMMEN grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

9.1M
8.8M
8 500 000 Salgspris i snitt
8 208 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.6M
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 421 Hoffsveien 55 B Totalpris 4 500 000

104 999 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

104 386 SMESTADDAMMEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

PORTRETT

Hoffsveien 55B

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	6 min 0.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	17 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	15 min 1.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Smestaddammen Linje 40	3 min 0.3 km
Smestad Linje 2, 3	9 min 0.7 km
Hoff Linje 13	12 min 1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8 km

BARNEHAGER

Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 32 barn	2 min 0.2 km
Smestad barnehage (1-5 år) 126 barn	13 min 0.7 km
Priorveien barnehage (2-5 år) 28 barn	14 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Smestad	9 min
Kiwi Hoffsveien	9 min

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

VARER/TJENESTER

Møllhausen Torg	10 min
Ditt Apotek Smestad	9 min
Skøyen Vinmonopol	19 min

SPORT

Smestadbanen kunstgress	5 min
Smestad skole	6 min
SATS Hoff	12 min
SATS Njårdhallen	19 min

«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hoffsveien 55b
Aksjebrevnr. 41 Orgnr. 929633326 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0459

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: / 90 72 59 50

E-post: henrik.erland.morud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater