PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HOFFSVEIEN 65 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

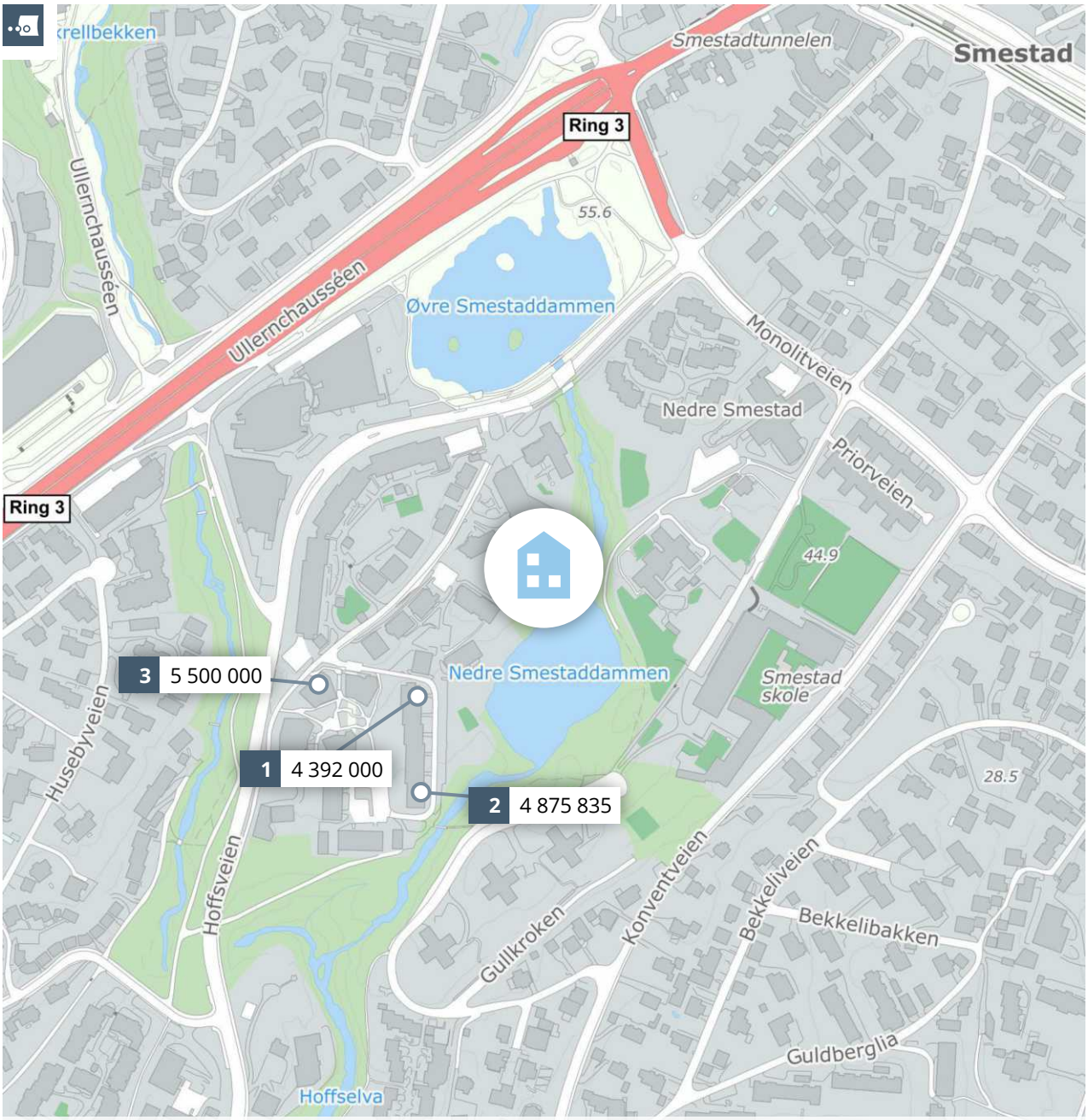
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOFFSVEIEN 65 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 08.05.2026

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: Isabel Limi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hoffsveien 65 F, 0377 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 32 BNR 7 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SMESTADDAMMEN

Verdivurdert til

4 800 000

58 840	4 858 840	127 864
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	4 927
Formue	2 797
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hoffsveien 55 B 37 m² 1959	2. etg	1 sov	03.11.2025	4 190 000	**4 370 000**	22 000	4 392 000	**118 703**
2	Hoffsveien 51 A 50 m² 1960	4. etg	1 sov	04.11.2025	5 000 000	**4 850 000**	25 835	4 875 835	**97 517**
3	Hoffsveien 49 A 44 m² 2024	- etg	1 sov	20.10.2025	5 450 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**125 000**

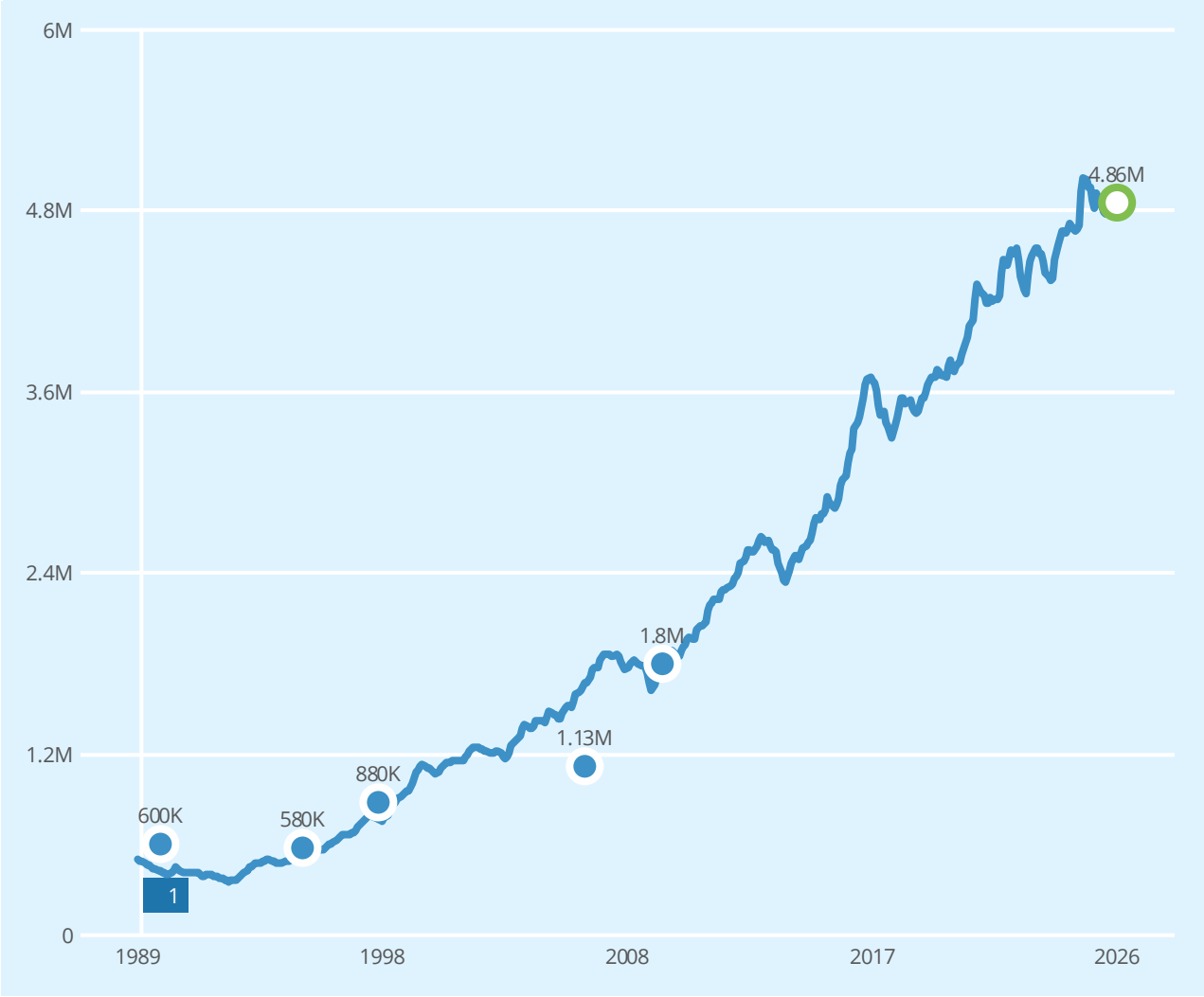
En svært hyggelig og arealeffektiv 2-roms i 1. etasje med egen inngang og med tilgang til flotte uteområder rett utenfor leiligheten. Leiligheten ligger nydelig til på Smestad med kort vei til alt du måtte trenge. Leiligheten er lys med stor entré, hjørnestue m/kjøkken, soverom og bad. Fra stuen har du tilgang til en 20 kvm markterrasse - skjermet og med nydelig utsyn ut mot grøntområde og ned mot Nedre Smestaddam.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.08.2012	14.08.2012	15.10.2012	2 400 000	2 540 000	49 448	2 589 448	2
30.04.2009	26.05.2009	09.06.2009	1 800 000	1 770 000	28 411	1 798 411	
06.06.2006		06.06.2006	-	1 125 000	-	1 125 000	
04.09.1998		04.09.1998	-	880 000	-	880 000	
06.11.1995		06.11.1995	-	580 000	-	580 000	
26.07.1990		26.07.1990	-	600 000	-	600 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i SMESTADDAMMEN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

14.8M
14.4M
13 885 000 Prisantydning i snitt
13.6M
13.2M
12.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i SMESTADDAMMEN grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

6.6M
6 571 000 Salgspris i snitt
6 533 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.4M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

127 864 Hoffsveien 65 F Totalpris 4 858 840

108 885 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

99 189 SMESTADDAMMEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260165

Selger 1 navn
Julie Marianne Løddesøl

Gateadresse
Hoffsveien 65 F

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 1129747

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: 92260165

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

Svar: Nei

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: Nei

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

Beskrivelse: Maur i leiligheten sommeren 2023. Ikke observert etter utbedring samme sommer.

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tallberg Elektro 2023, i leiligheten

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppgradert til sameiets standard vinteren 2026

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt tak utført 2016, for sameiet.

Arbeid utført av: Vet ikke.

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

Document reference: 92260165

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

Beskrivelse	Ja, vinteren 2024. November 2025 installert vifte for utsug under leiligheten. Sees som en kasse på utsiden. Resultatet av ny måling foreligger per nå ikke.

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	210 bequerel

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet skal gjennomføre større oppgraderinger og ta stilling til det vår 2026.

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: 92260165

Tilleggskommentar

Leiligheten ble sanert i 2023 i regi av Recover. Alle vegger ble malt og det ble lagt nye gulv. I tillegg ble leiligheten behandlet for maur. Det er tidligere observert sølvkre i eldre bad i sameiet. Stuevindu mot øst åpnes fint for lufting, men må åpnes svært varsomt hvis det f eks skal åpnes fullt. Hvis ikke kan det komme til å henge bare i ett hengsel, ikke to.

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: 92260165

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Marianne Løddesøl	13587149116b4e8e8147140 f63b4df845015dbbb	29.04.2026 09:36:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260165

- 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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Hoffsveien 65 F , 0377 OSLO

OSLO kommune

gnr. 32, bnr. 7, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18818-2330 **Eiendomsverdi ref nr:** XD8500

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

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.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten består av entré med garderobe/kontorplass, bad, stue/kjøkken og ett soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2025:
• Installasjon av Radonsug utvendig av Radonmannen AS.

2023:
• Byttet 2 stk. taklamper, termostat for varmekabel, baderoms lampe og feste 2 stk. røykvarslere, oppgradert sikringsskap med 4 stk. jordfeilautomater, byttet belysning til LED-lister på kjøkken og trådløs dimmer/bryter. El- arbeidet finnes i boligmappa.no
• Boligens vegg- og takflater ble malt.
• Montering av parkettgulv.
• Veggmonterte dusjvegger ble montert.

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong, utvendig med malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp. Vinduer, terrassedør og ytterdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Terrasse på ca. 20 kvm med adkomst fra stue/kjøkken som er orientert mot syd.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skapinnredning, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite glatte/profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og plast. Avløpsledninger i plast og stål. Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Boligen er oppvarmet med radiatorer. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré med garderobe/kontorplass. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bjørnebodammen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 490 026. Sameiet ligger i bydel Ullern i Oslo kommune og har følgende adresse: Hoffsveien 65 C-F. Sameiet består av 31 seksjoner. Tomten er på 4061,8 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 32-7.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

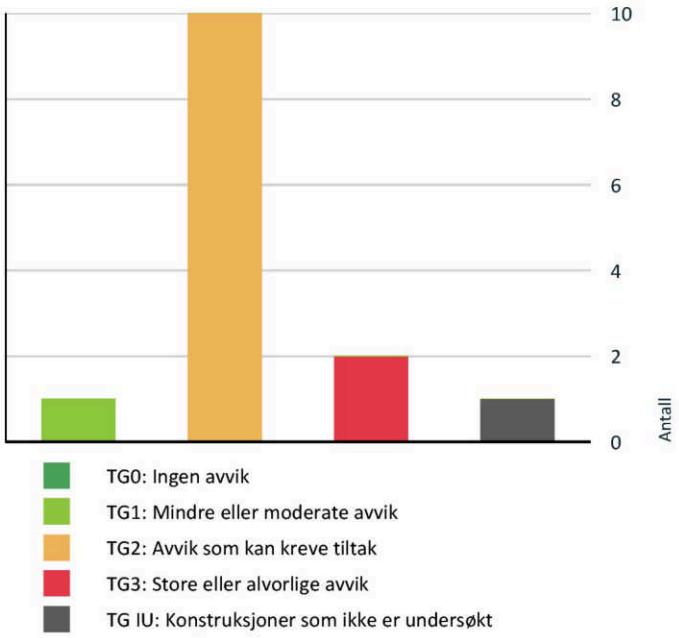
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Skilleveggen mellom entré og separat bod er fjernet, og arealet er omgjort til en entré med garderobe/kontorplass. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

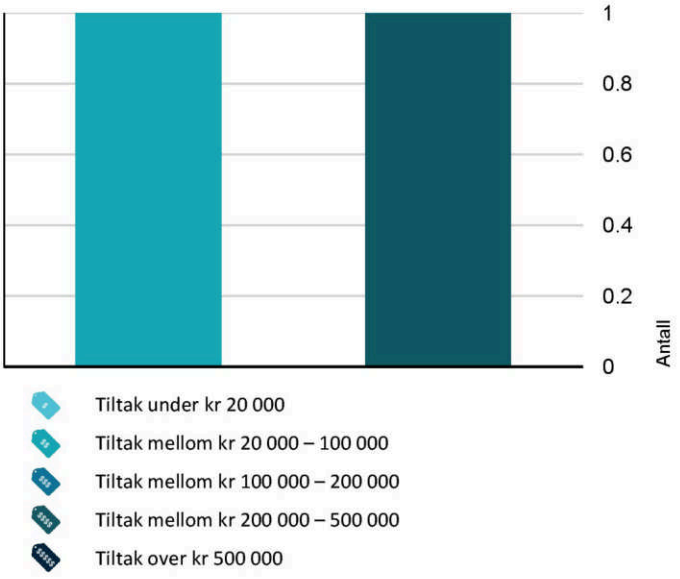
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og terrasse som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Ytterdør** Gå til side
- **Våtrom > Bakkeplan - Kjeller > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Bakkeplan - Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og terrassedør** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse og veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Kjøkken > Bakkeplan - Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Bakkeplan - Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1989

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og terrassedør

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitte vinduer og terrassedør med sprekker i treverket. Terrassedøren mangler håndtak på utsiden. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og terrassedøren er overskredet.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og terrassedør fra byggeperioden skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 3 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist råte på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av døren vurderes som påregnelig. Det presiseres at forholdet er komplekst, og at kostnadsestimat kan være utfordrende å fastsette med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning tas.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrasse og veggkonstruksjon

Beskrivelse

Terrasse på ca. 20 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot syd. Grunnmur i betong. Bærende konstruksjon i betong, utvendig med

malt fasade.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassen har oppsprukne og vridde bord som er preget av værpåvirkning. Fasaden viser tilsvarende grad av værslitasje. Grunnmur/yttervegg med riss- og sprekkdannelser. Taknedløp med korte utkast som fører til fuktbelastning mot bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Nedløpsrørene anbefales ledes vekk fra grunnmuren for å unngå skader på grunnmuren. Eier opplyser at strålelampen på terrassen ikke er el□godkjent for bruk i dag

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av parkettgulv og belegg. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkettgulv med bruksslitasje og enkelte hakk. Større åpninger mellom gulv og kjøkkeninnredningen. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte betongdekker.

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

Det ble registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik, i tillegg til svikt og knirk i gulvflatene. I bygninger av denne alderen må slike avvik påregnes. Under befaringen var store møbler, herunder seng, sofa og annet løsøre, plassert slik at de opptok betydelige deler av gulvarealet. Dette medførte begrenset tilgang til måling over større flater. Det kan derfor ikke utelukkes at høydeforskjeller forekommer uten å ha blitt registrert. Måleresultatene i boligen ligger rett i underkant av tilstandsgrad 3, jf. NS 3600. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har oppnådd en betydelig alder, med synlige tegn til normal bruksslitasje. Treg soveromsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Justering av soveromsdøe for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

BAKKEPLAN - KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skapinnredning, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre bad med begrenset gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Membranen lar seg ikke kontrollere verken i sluk, ved terskel og gjennomføringer, uten at det gjøres fysiske inngrep i konstruksjonen. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Det ble registrert sprekkdannelser på enkelte fliser. Dype og utette fuger med riss. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Badet er opprinnelig fra byggeperioden og har en alder som tilsier at renovering må forventes. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være aktuelt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

BAKKEPLAN - KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da tilstøtende vegger består av betongkonstruksjoner.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

BAKKEPLAN - KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Ikea hvite glatte/profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Fliser over

benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre innredning med bruksslitasje, svelling og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Større åpninger mellom gulv og kjøkkeninnredningen. Oppvaskmaskinen vasker ikke fullt ferdig program av seg selv uten at man manuelt skrur bryter fra vaskeprogram 1 til 2.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. På bakgrunn av de funksjonelle manglene og observerte avvik må utbedring eller utskiftning av kjøkkenet påregnes over tid.



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

BAKKEPLAN - KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator er koblet til byggets avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dette er en løsning som ikke lenger er tillatt i sameiet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at fleksibel ventilasjonsrør som er koblet til byggets avtrekkskanal inne i overskap, trekkes ut fra avtrekkskanal slik at det ikke er direkte kontakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Vannledninger i kobber og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber.
Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med radiatorer. Varmeanlegg, vannrør og øvrige installasjoner i fellesarealene er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre radiatorer fra byggeperioden. På forespørsel har eier opplyst at tre av radiatorene fungerer som de skal. Men radiatoren på soverommet fungerer ikke som den skal.
Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Imidlertid kan skader oppstå plutselig på eldre anlegg grunnet alder og slitasje. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré med garderobe/kontorplass,

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand. Dette er ukjent for selger.
5. 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?
   Dette er ukjent for selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Leietaker opplyser om dette forekommer ved bruk av flere hvitevarer og elektriske husholdningsapparater samtidig.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Den elektriske installasjonen virket underdimensjonert i forhold til dagens bruksmønster/behov. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Tilstandsrapport



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré med garderobe/kontorplass.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

Soverom: Dagslysflaten utgjør mindre enn 10 % av rommets bruksareal. Rømningsvinduer bør ha en avstand fra gulv til underkant vindusåpning som ikke overstiger 1,0 m. Vindu er montert høyere enn 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

Montering av stige eller møbler for å lette rømningen fra soverommet anbefales. Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

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

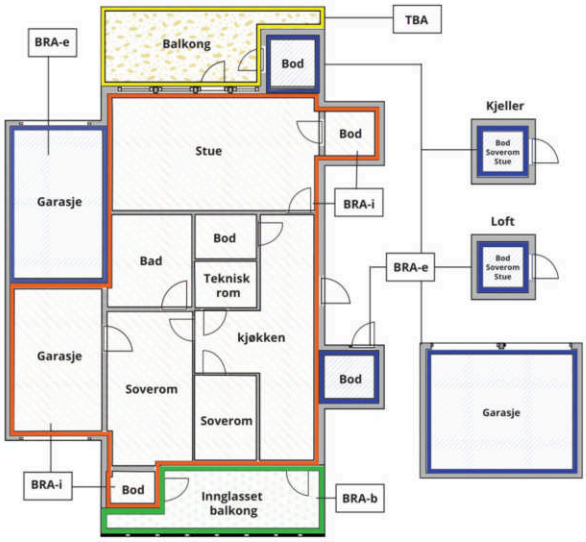
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan - Kjeller	38	3		41	20
SUM	**38**	**3**			**20**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan - Kjeller	Entré med garderobe/kontorplass, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

Bolignummer: K0101. Takhøyden varierer fra ca. 2,3 - 2,45 M.

Fellesareal - Parkeringskjeller
Bod i kjeller på ca. 3 kvm, merket "2". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 37,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Skilleveggen mellom entré og separat bod er fjernet, og arealet er omgjort til en entré med garderobe/kontorplass. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Julie Marianne Løddesøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	7		2	4061.8 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Hoffsveien 65 F

Hjemmelshaver
Løddesøl Julie Marianne

Kommentar
Bjørnebodammen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 490 026. Sameiet ligger i bydel Ullern i Oslo kommune og har følgende adresse: Hoffsveien 65 C-F. Sameiet består av 31 seksjoner. Tomten er på 4061,8 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 32-7.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Bjørnebodammen Boligsameie	41 / 3210	USBL	983490026

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger ved Smestaddammen/Hoff i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Det er kort vei til skoler, barnehager og flere dagligvarebutikker. Området har svært gode kollektivforbindelser med trikk, buss og tog i umiddelbar nærhet. Det er også kort avstand til treningssentre og Karenslyst Allé, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, skjønnhetssalonger og spisesteder. Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter med Den Engelske Park og Frognerparken, samt bilfrie gangveier til Majorstuen via Nordjordet og gjennom Frognerparken.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Bjørnebodammen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 490 026. Sameiet ligger i bydel Ullern i Oslo kommune og har følgende adresse: Hoffsveien 65 C-F. Sameiet består av 31 seksjoner. Tomten er på 4061,8 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 32-7.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong, utvendig med malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.04.2026	Datert 13.04.2026.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.04.2026	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	
3	22.04.2026	
4	23.04.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/

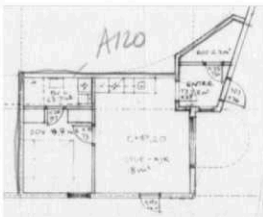
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XD8500

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



DATO	RETTELSE	LAG	SIGN.	INDEX

TEGNINGSNUMMER	MÅLESTOKK	DATO	INDEX
A704.09	1/100	08.10.87	H

BILOPPSTILLINGSPLASSER

REVIDERT

BYGGEMELDING

BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT
23 JUNI 1988

PROSJEKT
BJØRNEBODAMMEN

ARKITEKTER
BAKON
BYSTEIN BRØNNING SIV.ARK.MNAL-NPA
SARBOVOLLV. 38 1322 HØVIK
TLF (02) 590040 TELEFAX (02) 581008

I SAMARBEID MED
DARK
DARK ARKITEKTER A/S
SARBOVOLLV. 38 1322 HØVIK
TLF (02) 590040 TELEFAX (02) 581008

DATA
DARK
DARK DATA A/S
SARBOVOLLV. 38 1322 HØVIK
TLF (02) 590040 TELEFAX (02) 581008

INNHOLD
PLAN
KJELLER C + 48,55

23

TEGNINGSNUMMER	MÅLESTOKK	SIGN.	DATO	INDEX
A704.09	1/100		08.10.87	H

Boligopplysninger:

Bjørnebodammen Boligsameie		Vår ref.:	2135/2	Fødselsdato eier:	29.01.1958
Hoffsveien 65 F		Type:	Boligsameie		
0377 OSLO		Eiere:	Julie Marianne Løddesøl		
Organisasjonsnr:	983 490 026	Seksjonsnr:	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 297

Felleskostnader:	Renter IN-lån	316
	Avdrag IN-lån	192
	Felleskostnader	2 406
Tilleggsytelser:	Husleietillegg Internett	269
Objekt:	Felleskostnader garasjeplass (1549 - 13)	1 114

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	58 840	Gjeld siste årsoppg.:	59 407
Klient ajourf. lån:	4 632 648,87	Klient gj. s. årsoppg.:	2 648 694

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368960555, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 13.04.2026: 3 163 060

Andel av saldo: 58 841

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2041)

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Torstein Vaagen
Adresse:	Hoffsveien 65 D
Postnr/-sted:	0377 OSLO
Telefon:	Mob.: 99595253
E-post:	bjornebodammen@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	59 407	Andre inntekter:	157
Annen formue:	2 797	Utgifter:	4 290		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	32/7 - seksjon:2		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4061.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	8193378

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.08.2023	Første innflytting:	01.08.2023
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		

Boligopplysninger:

Bjørnebodammen Boligsameie	Vår ref.:	2135/2	Fødselsdato eier:	29.01.1958
Hoffsveien 65 F	Type:	Boligsameie		
0377 OSLO	Eiere:	Julie Marianne Løddesøl		
Organisasjonsnr: 983 490 026				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Ved kjøp/salg av bolig med tilhørende parkeringsplass, må ideell andel av seksjon 1 også hjemles over på kjøper.

Fra juli 2024 har styret vedtatt at garasjeseksjonen i sameiet skal belastes sin andel felleskostnader og kapitalkostnader iht. seksjoneringsbrøken.
Det medførte en "flytting" felllesgjeld og tilhørende løpende kostnader fra boligseksonene til garasjeseksjonen, samt at eierne av ideelle andeler i garasjeseksjonen betaler en månedlig kostnad knyttet til sin(e) plass(er)

Før overtakelse må megler eller ny eier varsle styret for å tilgang til ladeanlegget i garasjen.
E-post med kontaktinformasjon, overtakelsesdato og registreringsnummer på kjøretøy sendes til bjornebodammen@ mittusbl.no

Diverse opplysninger om utført vedlikehold (ikke utfyllende):
2018: Rørstammer (Soilrør) byttet i alle leilighetene.
2017: Nytt sykkelskur, nye stoppekraner i leilighetene, branntilsyn i leilighetene gjennomført
2016: Tak skiftet, ny garasjeport, nye varmekjeler i kjelleren, oppussing av garasjen, oppussing av lysthuset
2013: Revovert og pusset opp byggets forside
2010: Varmepumpeanlegg (bergvarme) innstallert og driftssatt
1994: Ferdigattest utstedt av kommunen
1989: Brukstillatelse utstedt av kommunen

Usbl har ikke mottatt innkallinger og protokoller fra tidligere forretningsfører for årene før 2022 og har derfor begrenset kjennskap til sameiets disposisjoner før 2022.

Usbl er ny forretningsfører fra 01.08.2023 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Enqvist.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Bjørnebodammen Boligsameie

Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:30
Ullern Frivillighetssentral - Hoffsveien 25

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Bjørnebodammen Boligsameie

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:30 - Ullern Frivillighetssentral - Hoffsveien 25

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Andre saker

- 4.1 Gjennomgang av energianalyse
- 4.2 Gjennomgang av tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan
- 4.3 Styrets fullmakt til å regulere fellesutgiftene og fordelingen av dem.
- 4.4 Vedtektsendring – forkjøpsrett ved salg av garasjeplasser.

5 Godtgjørelse til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Andre saker

4.1 Gjennomgang av energianalyse

Styret igangsatte høsten 2024 arbeidet med å få utarbeidet en energianalyse. Rapporten er utarbeidet av Energihuset, og ble ferdigstilt 14.01.25.

Kostnadene ved analysen var betydelige, kr. 164.000, men er i det vesentlige dekket opp ved tilskudd fra Enova, kr. 90.000 og Oslo kommune med kr. 49.000.

Rapporten ligger tilgjengelig på Bonabo.

Her nevnes kort de tiltak som er vurdert:

- Energimåling
- Solceller
- Dører og vinduer

Det er styrets vurdering at lønnsomheten ved de forskjellige tiltakene, med unntak for energimåling, er dårlig. Det er mulig å oppnå betydelig reduksjon i sameiets energiforbruk, men investeringskostnadene er såpass store at det vil ta til dels svært lang tid før innsparingene dekker kostnadene.

En av årsakene til den dårlige lønnsomheten, er strømstøtten. Den skulle være midlertidig, men synes å ville fortsette gjennom den foreslåtte Norgesprisen.

Vi står da overfor en situasjon hvor staten ønsker at vi reduserer energiforbruket, samtidig som staten subsidierer energiforbruket. Staten bruker også vesentlig mye mer på strømstøtte enn energisparetiltak.

Det må være grunn til å tro at det vil skje en vridning i støtteordningene, fra å subsidiere energiforbruket til å subsidiere energireduserende tiltak. Vi anbefaler følgelig å utsette de tiltakene som ikke må utføres inntil videre.

Det eneste tiltaket som kan forsvares ut fra økonomi er energimåling. Vi hitsetter fra rapporten:

ENERGIMA°LINGSTILTAK

Det er etablert en varmesentral i sameiet hvor varmtvann og oppvarming produseres ved bruk av varmepumper og varmtvannsberedere i kjelleren. Det er ikke etablert energima°ling for forbruksvann og oppvarming, og vi antar at forbruket for varmtvann og oppvarming blir fakturert basert pa° en brøk basert pa° størrelse.

Ved a° etablere energima°ling sa° vil man kunne oppna° en rettferdig avregning basert pa° faktisk forbruk – i tillegg synliggjør dette ogsa° energiforbruket for varmtvann for hver beboer, noe som erfaringsvis (og basert pa° statistikk) gir en reduksjon i energiforbruket.

Det mest lønnsomme tiltaket sameiet kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor at det etableres energima°ling av forbruksvann og oppvarming. Det er kalkulert at dette vil redusere forbruket i sameiet med 36 971 kWh (11,2%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent i løpet av ca. 3,2 a°r basert pa° en strømpris pa° 100 øre/kWh.

Med en Norgespris på 50 øre inkl. mva. + nettleie, til sammen kr. 0,71, antas regnestykket å ha god relevans også for oss.

Vi har forhørt oss med USBL, som kjenner tiltaket fra andre borettslag og sameier, og som bekrefter at det fører til en betydelig reduksjon i forbruket av varmt vann.

Sameiets økonomi er anstrengt, og vi har store vedlikeholdsmessige utfordringer som vil kreve store utgifter i årene fremover. Det er rimeligvis andre gode grunner enn økonomi for å gjennomføre de andre tiltakene, men vi kan ikke anbefale å gå videre med dem nå.

Energimåling fremstår imidlertid som svært lønnsomt og vil ifølge analysen være nedbetalt på vel 3 år. Deretter vil besparelsene være ren netto.

Forslag til vedtak: Styret vil avvente årsmøtet og sameiernes betraktninger om og evt. hvilket/hvilke tiltak som bør iverksettes. Evt vil konkret forslag bli fremmet på møtet.

4.2 Gjennomgang av tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan

Vi har fått gjennomført en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplans, utført av Aktiva Takst AS for å få en uavhengig og kvalifisert uttalelse.

Rapporten er lagt ut på Bonabo og tilgjengelig for alle sameierne i digital utgave.

Fra rapportens konklusjon hitsettes:

«Bygningsmassen fremsto på befaringen med et akkumulert vedlikeholdsetterslep. Det vil være behov for store påkostninger de kommende år, og det anbefales at de store vedlikeholdsoppgavene utføres fremfor estetiske påkostninger. Større tiltak som anbefales prioritet er fasaderehabilitering og utskifting av vinduer- og balkongdører samt etablere nye tettesjikt på balkonger. Utføres ikke anbefalte tiltak vil underliggende skader øke i omfang og blir mer omfattende, dette fører til mer kostbare utbedringer. Det anbefales også andre oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver.»

De prioriterte oppgavene angis kort;

- Bygning generelt – Brann
- Lekkasje fra balkong
- Bærende betong. Byggegrop (bygningen har seget), Radon
- Utvendig kledning – Teglforblending
- Innvendige dører fellesområder – Branndører
- Brannbeskyttelse i vegger/himling

- Heis (videreføring av serviceavtale og kontroll
- Internkontroll, brannslukkingsapparater mm

Kostnadene for de forskjellige prioriterte områdene er anslått slik;

Sum høy prioritet kr. 5.118.200 0-1 år

Sum middels prioritet kr. 5.605.100 2-5 år

Sum lav prioritet kr. 603.000 6-10 år

Sameiet har det utvendige vedlikeholdsansvaret av bygningen og fellesarealer inne og ute, og plikter å sørge for at det blir utført.

For nærmere opplysninger om sameiets vedlikeholdsplikt, vises til eget notat med lovtekst og hva Regjerningen skrev til Stortinget om hvordan bestemmelsen skal forstås, samt artikkel fra nrk.no, begge lagt ut på Bonabo.

Som så ofte speiles dens ene plikt av en annens rettighet. Så også her. Det fremgår av begge de nevnte dokumenter at hver enkelt sameier har et rettslig krav på at sameiet oppfyller sin vedlikeholdsplikt, og i prinsippet kan gå til domstolene for å tvinge det igjennom.

Styret har ansvaret for brannsikkerheten. Vi mangler varslingsanlegg i fellesområdene samt garasjen. Vi ønsker også å adressere et problem med at den ene branndøren i E-oppgangen, mellom trappegangen og heisen, er satt i åpen posisjon og bryter branncellen. Sannsynligheten for en brann i garasjen er ikke veldig stor, men risikoen kan ikke ignoreres. Dersom brann bryter ut vil den åpne branndøren ikke ha noen funksjon og ild, røyk og giftige gasser raskere bli spredd rundt i bygget og fylle rømningsveiene.

Bakgrunnen for at branndøren står åpen er at én av eierne i E-oppgangen opplyser å være plaget med luktopptrekk fra garasjen. Ved at branndøren står åpen bedres utluftingen og problemet blir mindre. Vi har forsøkt å avhjelpe problemet med regulering av avtrekk mm, men ikke funnet noen løsning. Iflg. eier vil det kunne bli kostbart å løse problemet. Eieren har antydet at det er nødvendig å legge om ventilasjonssystemet. Styret har ellers ikke oversikt over hvilke tiltak som tenkes eller hva de vil koste. Vi har bedt eieren om en begrunnelse for at det er sameiets ansvar å måtte legge om ventilasjonen.

Styret finner det riktig og nødvendig at sameiermøte får en nærmere orientering om situasjonen som grunnlag for drøftinger, herunder rekkefølge, finansiering og tempo for de forskjellige tiltakene før beslutninger treffes.

Realitetene er ganske dystre. Til tross for at man har skjøvet på nødvendige vedlikeholdsoppgaver gjennom mange år, har driften vært underfinansiert og delvis dekket opp med lån. Dette har ført til et betydelig akkumulert vedllikeholdsetterslep, iflg tilstandsrapporten på ca kr. 11 mill og en gjeld på i underkant av kr. 5 mill pr. 31.12.24, til sammen ca kr. 16 mill.

Vi fikk også innført en IN-ordning i 2024, og flere har benyttet anledningen til å innfri eller redusere sin andel av det relativt dyre felleslånet.

Styret anser det lite realistisk å gjennomføre de prioriterte vedlikeholdsarbeidene tilsvarende vel kr. 5 mill i løpet av 1 ½ år. Vi påpeker at utsettelser og forsinkelser vil føre til at vedlikeholdsetterslepet og utbedringskostnadene blir større jo lenger man utsetter dem.

Selv om kostnadene ved å ta igjen vedlikeholdsetterslepet for hver enkelt er betydelige, i gjennomsnitt kr. vel kr. 350.000/seksjon, mindre for de mindre leilighetene, mer for de større, må. Det være grunn til å tro at leilighetene vil stige betydelig i verdi når tiltakene er gjennomført.

Styret fremmer derfor ikke noe konkret forslag til oppfølgning, men avventer møtet.

4.3 Styrets fullmakt til å regulere fellesutgiftene og fordelingen av dem.

Runar Hansen, Trond Ørnholt, Are Hjertvik, Alan Mackenzie-Robinson og Svein Atle Alfarnes ba om berammelse av ekstraordinært sameiermøte den 11.03.25 for behandling av følgende forslag:

"*Enhver økning i husleie og/eller fordeling av denne kan kun vedtas av sameiermøtet i samsvar med eierseksjonslovens bestemmelser. Styret har fullmakt til å foreta en årlig regulering av husleien begrenset til siste års endring i konsumprisindeksen*."

Forslaget ligger vedlagt innkallingen.

Forslagsstillerne ble orientert om at saken ville bli tatt opp på det ordinære årsmøtet da styret mente forslaget burde behandles sammen med energivurderingen og tilstandsvurderingen.

Varslet endring av fordeling av fellesutgiftene, hvor kun garasjeeierne betaler for garasjen, er utsatt til etter årsmøtet.

Styret kan ikke anbefale at forslaget vedtas. Vi minner om at styrets kompetanse allerede er begrenset i vedtektene til tiltak som ikke overstiger kr. 200.000. Denne begrensningen lever styret godt med.

Forøvrig har vi lagt oss på en praksis hvor vi søker å orientere sameierne om saker vi arbeider med og som vi tror har interesse, dels gjennom e-poster og styrebrev, dels gjennom beboermøter og når nødvendig, ekstraordinære årsmøter. Det er følgelig helt uaktuelt at større tiltak blir gjennomført uten at beboerne er orientert og hørt.

Forslaget omhandler to punkter

1. Husleienivået.

Det er etter loven og vedtektene styrets ansvar og plikt å fastsette og innkreve fellesutgifter som dekker sameiets drifts- og kapitalomkostninger. Forslaget, som ikke grunngis, representerer en detaljstyring av styret. Vi kjenner heller ikke til noe veldrevet borettslag eller sameie som har en slik bestemmelse.

Dagens nivå på fellesutgiftene synes å dekke rimelig drifts- og vedlikeholdsutgifter, men ikke de betydelige kostnadene det vil medføre å ta igjen vedlikeholdsetterlsepet.

Styret har tidligere varslet å ville foreslå at garasjens særkostnader, dvs kostnader med eiendommen som knytter seg til den enkelte bruksenhet (leilighetene/ garasjeseksjonen). Det er som kjent problemer med å få innkrevet kostnadene til strøm og nettleie for lading av el-bilene. Styret vil evt. komme tilbake til dette når ladespørsmålet er løst.

Det er dessverre lite tvilsomt at dagens nivå på fellesutgiftene, heller ikke regulert for endringene i konsumprisindeksen, vil dekke våre fremtidige utgifter. Uavhengig av

tempo på oppfølgning av tilstandsrapporten, forventes store økninger i de kommunale avgiftene knyttet til vann og avløp.

2. Fordeling av fellesutgiftene.

Styret viser til tidligere utsendt orientering, som også legges ut på nytt sammen med de øvrige dokumentene det er vist til.

Vurderingen er utarbeidet av ett av de ledende advokatfirmaene i Norge, og konkluderer med at praksisen med å belaste garasjens andel av felleskostnadene på alle boligeierne nok er lovlig, og under betydelig tvil at den er ugyldig som stridende mot eierseksjonslovens forbud mot urimelige vedtekter.

De inntektene som vedtektene forutsetter at skal komme fra garasjen, går tilsvarende til fradrag på inntektene fra boligene, slik at totalsummen for sameiet blir den samme.

Forslagsstillerne har heller ikke foreslått noen endring av vedtektene. Dersom forslaget skulle bli vedtatt, videreføres den uheldige praksisen med at det utad kommuniseres én fordeling, mens det praktiseres en annen. I årsberetningen for 2022, behandlet på årsmøte 2023, står det følgende; «Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameiebrøk, ble meldt til skatteetaten ...»

Det har etter styrets oppfatning ikke fremkommet noen nytt som skulle tilsi en annen konklusjon av hva som er en gyldig og lovlig fordeling av fellesutgiftene.

Forslag til vedtak: Enhver økning i husleie og/eller fordeling av denne kan kun vedtas av sameiermøtet i samsvar med eierseksjonslovens bestemmelser. Styret har fullmakt til å foreta en årlig regulering av husleien begrenset til siste års endring i konsumprisindeksen.

Styrets innstilling: Styret kan ikke anbefale at forslaget vedtas.

4.4 Vedtektsendring – forkjøpsrett ved salg av garasjeplasser.

Det følger av våre vedtekter, § 4, 3. ledd at garasjeplassene er fritt omsettelige. Dog har sameierne «forkjøpsrett før overdragelse finner sted. Overdragelse, fremleie og bytte av garasjeplass skal alltid meldes styret.»

Styret er ukjent med at det har vært foretatt utlysning av garasjeplasser for forkjøpsrett noen gang.

Det vanlige ved salg av leiligheter har vært at selgerens eventuelle garasjeplass har blitt solgt sammen med leiligheten. Det må antas at sameierne har vært klar over, og akseptert denne praksisen. Den fremstår også som fornuftig og rimelig. Under henvisning til den juridiske betenkningen sameiet har innhentet, ref. sak nr. 6, må det med betydelig grad av sikkerhet kunne sies at det gjennom langvarig, kjent og akseptert praksis allerede er etablert et unntak fra sameiernes forkjøpsrett i disse tilfellene, og som foreslås nedfelt i vedtektene.

For salg av kun garasjeplasser fremstår dette annerledes. Styret er ukjent med hvor mange slike salg som har funnet sted fra stiftelsen og frem til i dag. Det antas å være svært få.

Styret er kjent med kun ett slikt salg, som fant sted senhøsten 2023. Selgeren hadde 2 garasjeplasser. Kjøperen av leiligheten overtok den ene, og den andre ble solgt til en annen av sameierne.

Samtidig fant det sted salg av en annen leilighet, hvor selgeren ikke hadde

garasjeplass. Megleren som stod for salget undersøkte bl.a. med styret om mulighetene for garasjeplass, og fikk da oppgitt at det var en garasjeplass for salg, med pris kr. 350.000. Av tinglysing 02.11.23 fremkommer det at den ble solgt for kr 230.000. Dette salget ble ikke kunngjort for sameierne.

Styret har ikke hatt kapasitet til å følge denne saken med sikte på å avklare om det skulle være noen forkjøpsberettigede interessenter.

Styret har bedt USBL utarbeide en presisering av bestemmelsen basert på disse retningslinjene.

- Styret er ansvarlig for å kunngjøre salg til alle sameierne.
- Dersom flere sameiere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, prioriteres de som ikke har parkeringsplass.
- Det må vurderes om det skal gjøres unntak fra forkjøpsretten ved bytte eller overdragelse mellom to personer som eier en leilighet i sameiet.
- Det gjøres unntak for salg av garasjeplasser som selges sammen med leilighetene.
- Dersom flere likeberettigede melder seg, foretas loddtrekning mellom dem.

Forslag til vedtak: Styret avventer tilbakemelding fra USBL og diskusjonen på årsmøtet før forslag til vedtektsendring fremlegges på møtet.

5. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret søker å normalisere driften, og er av den oppfatning at det bør være et rimelig styrehonorar for det ansvar og arbeid man påtar seg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Styret fremmer ikke konkret forslag til beløp, men avventer diskusjonene på årsmøtet.

6. Valg

Styret skal bestå av én styreleder, 2-4 styremedlemmer, og inntil 2 varamedlemmer. På årsmøtet 2024 ble følgende valgt:

Styreleder Torstein Vaagen
Styremedlem Pauline Larsen Skomedal
Styremedlem Knut Erlend Hagen

Valgperioden er på 2 år. Følgelig er ingen av styremedlemmene på valg på årsmøtet for 2025.

Det har vært et krevende år for styret, og det er ønskelig å utvide styret med ytterligere 2 medlemmer. Eventuelle kandidater bes melde sin interesse på forhånd og vil ha anledning til å presentere sitt kandidatur på møtet. Evt. spørsmål om styrevervet kan rettes til sittende styremedlemmer.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styret har forhørt seg med flere. Eivind O. Straume (65 D) og Brit Nordahl-Hansen (65 C) har begge sagt seg villige.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Bjørnebodammen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: CJS9Y-3XAIB-OP3N2-OTDOK-RHCM7-S9P8L

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CJS9Y-3XAIB-OP3N2-OTDOK-RHCM7-S9P8L

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-26 15:02:06 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: CJS9Y-3XAIB-OP3N2-OTDOK-RHCM7-S9P8L

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

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

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

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

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**-31 682**	**14 601**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	357 353	102 152
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-144 701	-148 435
B. Endring arbeidskapital	**212 652**	**-46 283**
C. Arbeidskapital	**180 970**	**-31 682**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	307 621	295 110
Kortsiktiggjeld	-126 651	-326 792
C Arbeidskapital	**180 970**	**-31 682**

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

Resultatregnskap 2024 Bjørnebodammen Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1	2 464 070	2 090 746	2 066 842
Sum leieinntekt		**2 464 070**	**2 090 746**	**2 066 842**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	2	1 550	6 100	5 000
Sum annen inntekt		**1 550**	**6 100**	**5 000**
Sum inntekt		**2 465 620**	**2 096 846**	**2 071 842**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad		283 524	405 038	500 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	140 775	275 458	235 000
Kommunale avgifter/renovasjon		270 333	234 891	250 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	705	1 913	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	16 779	5 397	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	497 284	364 712	220 000
Revisjonshonorar		11 195	12 103	12 000
Forretningsførerhonorar		78 391	70 488	78 500
Andre honorar	7	129 530	7 920	10 000
Kontorkostnad		0	3 044	2 000
TV/bredbånd		121 537	113 506	120 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		660	0	0
Kontingenter og gaver		2 655	1 990	2 000
Forsikringer		180 177	156 500	150 000
Andre kostnader	8	6 758	10 091	0
Sum kostnad		**1 740 302**	**1 663 049**	**1 609 500**
Driftsresultat		**725 318**	**433 797**	**462 342**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt		9 963	1 392	0
Rentekostnad		377 928	333 037	354 229
Netto finansposter		**367 965**	**331 645**	**354 229**
Årsresultat		**357 353**	**102 152**	**108 113**
Overført sameiekapital		357 353	102 152	0
SUM OVERFØRINGER		**357 353**	**102 152**	**0**

Balanse 2024 Bjørnebodammen Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 689	43 268
Kundefordringer		0	2 620
Andre kortsiktige fordringer		3 746	4 421
Forskuddsbetalte kostnader		86 742	43 288
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		212 444	201 513
Sum omløpsmidler		**307 621**	**295 110**
SUM EIENDELER		**307 621**	**295 110**

Balanse 2024 Bjørnebodammen Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 657 472	-5 014 825
Sum opptjent egenkapital		**-4 657 472**	**-5 014 825**
Sum egenkapital	**9**	**-4 657 472**	**-5 014 825**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	4 838 442	4 983 143
Sum langsiktig gjeld		**4 838 442**	**4 983 143**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	4 599
Leverandørgjeld		124 747	261 699
Påløpne renter		1 904	2 034
Annen kortsiktig gjeld		0	58 460
Sum kortsiktig gjeld		**126 651**	**326 792**
Sum gjeld		**4 965 093**	**5 309 935**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**307 621**	**295 110**

Sted:_____ Dato:_____

Torstein Vaagen Styreleder	Knut Erlend Hagen Styremedlem	Pauline Larsen Skomedal Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Sameiet består av 30 seksjoner og 1 næringsseksjon.
Eiendommer er oppført på g.nr 32, b.nr 7 i Oslo kommune. Eiertomt på 4 061,8 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring, Hovepolise: 8193378

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 760 958	1 298 082
3609 Strøm elbil	0	2 999
3610 Kapitalinnkalling	121 835	319 363
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	110 160	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	342 456	324 083
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	128 661	146 219
Sum	**2 464 070**	**2 090 746**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 550	0
3992 Salg av nøkler	0	6 100
Sum	**1 550**	**6 100**

Konto 3990 Ekstra parkeringskort, fjernkontroll garasjeport.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	36 847	174 295
6360 Annet renhold	2 384	0
6361 Fast renhold	58 949	100 801
6364 Matteleie	0	361
6391 Snømåking/strøing/feiing	42 595	0
Sum	**140 775**	**275 458**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Beboerportal	705	1 913
Sum	**705**	**1 913**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	13 985	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 120	5 397
6570 Arbeidstøy	675	0
Sum	**16 779**	**5 397**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	68 418
6602 Vedlikehold VVS	0	41 662
6603 Vedlikehold elektro	38 340	18 161
6608 Vedlikehold varmeanlegg	303 630	0
6610 Andre vaktmestertjenester	16 503	0
6611 Vedlikehold heiser	54 398	67 905
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	38 237	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	20 375	19 528
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	94 414
6630 Egenandel forsikring	0	9 000
6641 Malerarbeider	221	20 133
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	3 350	0
6648 Vedlikehold dører og porter	22 230	25 491
Sum	**497 284**	**364 712**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	47 542	6 575
6730 Teknisk honorar	81 988	0
6790 Andre fremmede tjenester	0	1 345
Sum	**129 530**	**7 920**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 041	3 279
7772 Omkostninger inkasso	1 470	0
7773 Omkostninger innkreving	2 274	56
7790 Andre kostnader	1 981	4 255
7795 Husleietap	-7	2 500
Sum	**6 758**	**10 091**

Konto 7790 Enqvist Eiendomsdrift 2023/2024

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 014 825	357 353	-4 657 472
Sum opptjent egenkapital	**-5 014 825**	**357 353**	**-4 657 472**
Sum egenkapital	**-5 014 825**	**357 353**	**-4 657 472**

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering	
Lånenummer:	**16368960555**	**83987179158**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	7.20 %	7.70 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.06.2041	02.09.2024
Opprinnelig lånebeløp:	4 914 437	5 158 933
Lånesaldo 01.01:	0	4 983 143
Avdrag i perioden:	75 995	4 983 143
Opptak i perioden:	4 914 437	0
Lånesaldo 31.12:	**4 838 442**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	3 913 840	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368960555	1	726 965	726 965
	1	394 210	394 210
	1	368 729	368 729
	1	280 294	280 294
	1	173 872	173 872
	2	163 380	326 760
	2	154 386	308 772
	1	136 400	136 400
	1	133 402	133 402
	1	124 409	124 409
	6	121 411	728 466
	1	115 415	115 415
	1	112 417	112 417
	2	100 426	200 852
	1	94 431	94 431
	3	86 936	260 808
	1	82 439	82 439
	1	73 446	73 446
	2	67 450	134 900
	1	61 455	61 455

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

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

Resultat og balanse med noter for Bjørnebodammen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnebodammen Boligsameie

Styreleder	Torstein Vaagen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Knut Erlend Hagen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Pauline Larsen Skomedal (sign.)	19.03.2025

Budsjettutkast Bjørnebodammen 2025

	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Inntekter			
Leieinntekt	2 090 746	2 464 070	2596132
Diverse inntekt	6 100	1 550	0
Sum inntekt	2 096 846	2 465 620	2596132
Kostnader			
Energikostnader	405 038	283 524	350000
Kostnader Eiendom/Lokaler	275 458	140 775	200000
Kommunale avgifter/renovasjon	234 891	270 333	310000
Lisens HMS, vedl.	1 913	705	15000
Verktøy og inventar	5 397	16 779	15000
Reparasjon og vedlikehold	364 712	497 284	400000
Revisjonshonorar	12 103	11 195	13000
Forretningsførerhonorar	70 488	78 391	82000
Andre honorarer	7 920	129 530	50000
Kontorkostnader	3 044	0	0
Tv/Bredbånd	113 506	121 537	125000
Kostnad maskin/utstyr	0	660	0
Kontingenter	1 990	2 655	3000
Forsikringer	156 500	180 177	240000
Andre kostnader	10 091	6 758	10000
Sum kostnad	1 663 051	1 740 303	1813000
Driftsresultat	433 795	725 317	783132
Renteinntekter	1 392	9 963	5000
Rentekostnader	333 037	377 928	300000
Netto finans	331 645	367 965	295000
Årsresultat	102 150	357 352	488132

Årsmelding 2024 - Bjørnebodammen Boligsameie

Styresammensetning

Etter vedtektene skal styret bestå av én styreleder, 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Styret har etter årsmøtet 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder Torstein Vaagen
Styremedlem Pauline Larsen Skomedal
Styremedlem Knut Erlend Hagen

Valgperioden er på 2 år. Ingen av styremedlemmene er på valg i år.
Styret består av 2 menn og 1 kvinne.

Virksomhetens art

Bjørnebodammen Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder drift av eiendommens fellesanlegg og -areal.
Bjørnebodammen Boligsameie, organisasjonsnummer 983 490 026, ligger i Oslo, med adresser Hoffsveien 65 C, D. E og F på gnr 32 bnr 9.

Bjørnebodammen Boligsameie består av 30 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bjørnebodammen Boligsameie er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 8193378. Ved skadesaker skal henvendelser gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5.

Krav om internkontroll ble innført fom 1.1.1997. Bjørnebodammen Boligsameie hadde pr 31.12.24 ikke etablert en internkontroll som tilfredsstiller forskriftskravet.

Styret har utarbeidet et utkast, som forventes ferdigstilt i løpet av kort tid.

Styrets arbeid

På ordinært årsmøte 2024 ble det valgt et helt nytt styre.

Styrets målsetting er at sameiet skal fremstå som veldrevet og være et godt sted å bo.

Samarbeidet med det avgåtte styret og tidligere vaktmester rundt overgangen har dessverre vært dårlig. Vi har ikke fått til noe overleveringsmøte, og bortsett fra en mangelfull oversikt over lekkasjesaker, har vi ikke mottatt noe arkivmateriale om saker det avgåtte styret hadde eller hadde hatt til behandling, bortsett fra noen få styrereferater, 12 stk, delvis som kladd/stikkordsnotater for perioden 2014 – 2024.

Tidligere vaktmester, som også tidligere satt i styret som styremedlem og styreleder, ble oppfordret til å fortsette som vaktmester, men takket nei.

Det er betydelige motsetninger i sameiet som går ut over styrets arbeid.

Økonomi

Økonomien i sameiet har vært svært stram. En betydelig mengde fakturaer 1. halvår 2024 ble ikke betalt til forfall.

Det synes å ha vær en tradisjon i sameiet for å innkalle såkalte ekstraordinære innbetalinger i tillegg til de 12 ordinære fellesutgiftsterminene, sist i 2023 med 3 «ekstrainnkallinger».

Styret finner en slik praksis uheldig og ikke forenlig med god og forsvarlig drift. Denne ordningen ønsker sittende styre å avvikle og heller legge opp til 12 ordinære betalingsterminer, som dekker forventede utgifter og en passende buffer. Fordelen for sameierne er at det gir forutsigbarhet for kostnadsnivået.

Sameiet har ikke noe system for å avregne strømmen til el-bilene. Som det fremgår av tidligere års regnskaper har disse inntektene falt, og blitt helt borte. Det antas at antallet el-biler har økt, at strømforbruk og strømkostnadene har økt, noe som tilsier at sameiets inntekter burde ha økt tilsvarende. For 2022 ble det budsjettert med kr. 182.000 i inntekter fra el-bileierne. Det ble innkrevd kun kr 56.000, mens beløpet falt til kr. 2.999 i 2023. I 2024 har det ikke blitt innkrevd noe for dekning av strømkostnadene ved lading av el-bilene. Sameiet har betydelige kostnader til strøm til el-bileierne, men nå ingen inntekter fra de samme. Denne kostnaden bæres av alle sameierne, og fordeles over fellesutgiftene som da må økes tilsvarende. Styret arbeider med å rette opp denne feilen med sikte på at alle kostnader ved el-billadingen skal belastes de som lader i garasjen.

Vedlikehold

Det har over år bygget seg opp et betydelig vedlikeholdsmessig etterslep. Styret har fått utarbeidet en energianalyse og en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan. Begge rapportene behandles som egne punkter på årsmøtet.

Av disse grunner varslet styret en økning i fellesutgiftene fom 01.07.24. Forretningsfører opplyste på det ordinære årsmøtet våren 2024 at garasjeseksjonen ikke ble belastet med fellesutgifter, men at dennes andel av utgiftene ble ført over på alle sameierne, uavhengig av om de hadde eller hvor mange parkeringsplasser de hadde. Omleggingen og økningen avstedkom sterke reaksjoner, og varselet om å belaste garasjeeierne ble trukket tilbake.

Garasjens andel av felleskostnadene

Våre vedtekter, og årsberetningen for 2022, behandlet på årsmøte våren 2023 fastslår at de som eier garasjen skal betale for dennes andel av sameiets felleskostnader i samsvar

med sameiebrøken. Da det på årsmøtet 2024 fremkom at garasjens andel av felleskostnadene ikke ble betalt av de som eier garasjeplassene, men fordelt på alle boligeierne, ble det besluttet å innhente en juridisk vurdering om fordelingen.

Utredningen forelå i februar 2025, og er distribuert til sameierne. Notatet konkluderte med at praksis, hvor garasjens andel av felleskostnadene holdes utenom og fordeles på boligeierne uavhengig av om de har garasjeplass eller ikke, ble under noe tvil ble ansett lovlig, men at praksisen under betydelig tvil anses ugyldig fordi den anses urimelig og i strid med loven. Styret har valgt å følge konklusjonen i notatet. Vedtekter, enten de er vedtatt på ordinært vis eller irregulært gjennom praksis, må uansett holde seg innenfor lovens rammer. Når praksis anses som ugyldig, er det styrets oppfatning at den må vike.

Spørsmålet om garasjeeierne skal betale for garasjens andel av felleskostnadene i samsvar med vedtektene kommer opp til behandling på årsmøtet.

Omleggingen er ikke iverksatt, og vil bli behandlet som eget punkt under det kommende årsmøtet.

Aktivitetsnivået ble tilpasset sameiets økonomiske situasjon. Ingen kostbare tiltak, med unntak for utskifting av en kompressor i den ene varmepumpa ble iverksatt. Økonomien har da også gradvis bedret seg, og vi fikk som nevnt over innhentet en tilstandsvurdering for å få profesjonell hjelp til avklaring av eiendommens vedlikeholdsmessige stand og en kvalifisert vurdering av hva det vil koste å ta igjen etterslepet.

Én sameier har påpekt skader på betongen på en terrasse over sin og krevde denne utbedret i 2024. Han påpekte, som styret tror er korrekt, at ytterligere utsettelse vil føre til større skader og dyrere utbedring. Han varslet samtidig å ville holde styret personlig ansvarlig for de økte kostnadene. Dette til tross har vi prioritert utbedring av lekkasjer i 4 av leilighetene, og er i gang med det nå.

Andre saker som nevnes:

- **Varmepumpa**: Vi har 2 varmepumper; én for forvarming av tappevann og én for forvarming av radiatorvannet. Varmepumpa for tappevannet var defekt da vi overtok. Denne ble utbedret ved at kompressoren ble skiftet. Vi nevner at også kompressoren for radiatorvannet synes å synge på siste verset.
- **Papircontainerne:** C-oppgangen. Disse stod utenfor søppelskuret og fløt ofte over av papir. Vi tok kontakt med renovasjonsetaten på hver tømmedag containerne ikke ble tømt. Etter en rekke e-poster fikk vi melding tilbake om at det aktuelle tømmelaget ville bli tatt inn for en samtale. Etter det har tømmingen fungert upåklagelig.Vi flyttet også 2 av containerne inn i søppelskuret og den 3.dje ble satt ned ved garasjeporten. Spørsmålet om flytting av dem var også opp til behandling på årsmøtet 2023, men ble nedstemt med den begrunnelse at «man ikke har noen andre gode alternativer». Erfaringene så langt har vist at det var uproblematisk å flytte dem.
- **Ryddeaksjon sykler:** Det var hensatt et stort antall sykler på fellesarealene inne og ute. Alle syklene ble merket, og etter at varsel var sendt ut til alle sameierne, ble de syklene hvor merkingen ikke var tatt av, fjernet og gitt bort til loppemarkedet på Smestad skole.
- **Sykkelskuret:** Dette var plassert rett utenfor vinduene til 2 av leilighetene. Det var fullt av hensatte sykler. På årsmøtet 2023 ble det vedtatt at skuret skulle beises. Beisingen var i beste fall påbegynt, og det var ikke ryddet etter arbeidene. Styret besluttet å fjerne hele skuret og har utelukkende fått positive tilbakemeldinger på det.
- **Garasjeporten:** Garasjeporten har vært ustabil og gått i lås flere ganger. Motoren ble skiftet i 2025 og porten har etter det fungert som den skal.
- **Hagegruppa:** Hagegruppa ble reetablert i 2024 og har bidratt i vesentlig grad til en opprydding og forskjønning av uteområdet vårt.
- **Gressklipping:** En av sameierne har vederlagsfritt påtatt seg arbeidet med å klippe plenen. Sameiet hadde tidligere en sitteklipper tilhørende det tidligere

vaktmesterfirmaet til disposisjon. Denne ble levert tilbake i 2024. Vedkommende har sagt seg villig til å fortsette med plenklippingen, og styret planlegger å kjøpe vår egen sitteklipper.

- **Vaktmester:** Vi engasjerte nytt vaktmesterfirma, Frogner Vaktmestertjenester AS, i 2024. Hensett til sameiets økonomi er oppdraget begrenset til et minimum. Styret er godt fornøyd med selskapet, og fremhever særlig vintervedlikeholdet. Vaktmesters arbeid, samt utsetting av snøskuffer og små strøsandkasser ved hver oppgang, gjorde at inngangspartiene, parkeringsplassene og områdene rundt søppelskurene var godt måkt og strødd.
- **Dugnader:** Det ble i 2024 avholdt 2 dugnader.
- **Knuste fliser** i inngangspartiet til D-oppgangen ble skiftet ut med nye.
- **Gate- og hagebelysning:** Arbeidet med å få satt belysningen i stand ble igangsatt høsten -24, og ble ferdigstilt nå i 2025.
- **Parkering:** På ekstraordinært årsmøte fikk vi fastsatt formelt gyldige parkeringsregler for gjesteparkeringsplassene våre. Ordninen med parkeringstillatelse ble endrat fra gjesteparkeringskort til registrering i dedikert app. De aller fleste håndterer appen godt, men vi har også delt ut enkelte gjesteparkeringskort til de som har behov for det. Vår erfaring er at dette fungerer godt, og at sameierne er lojale og ikke unødig belaster gjestepakeringsplassene med parkering av egne biler.
- **Skadesaker – forsikring**: Det har vært en rekke vann- og fuktskader inn i leiligheter. Kun én av disse er dekket over sameiets bygningsforsikring. Årsaken til avslag på forsikringen er dels at det tidligere har vært utbetalt forsikringsdekning for utførelse av tettearbeider. Forsikringsselskapet henviste oss til å reklamere på jobben. Styret har ikke opplysninger om hvem som gjorde jobben. Andre saker dekkes ikke da de skyldes forsømt vedlikehold. Forsikringssakene må håndteres av styret, og de kan være arbeidskrevende. USBL samarbeider med enkelte forsikringsselskaper om håndtering av forsikringskrav, men ikke med Tryg.
- **Kommunikasjon:** Styret innkalte til ekstraordinært årsmøte primært for fastsetting av parkeringsreglement og beboermøte. Vi går også jevnlig ut med styreskriv og informerer pr. e-post om saker vi mener sameierne bør gjøres kjent med.I tillegg til å fatte nødvendige, formelle beslutninger, er intensjonen å trekke sameierne med i prosessene rundt hva som skjer og bør gjøres i sameiet. De alt overveiende tilbakemeldingene vi får er positive.
- **Møter:** Etter henvendelse fra ett av styrets nåværende medlemmer, har vi fått låne lokalene til Ullern Frivilligsentral. På årsmøtet for 2023, som ble holdt på St. Sunniva skole, var kun 4 personer fysisk til stede. Møtene på Ullern Frivillgsentral har vært godt besøkt. Vi står overfor krevende tider i årene som kommer. Styret ser for seg at det vil være behov for flere møter fremover, både formelle og uformelle, hvor vi sammen drøfter hvordan vi skal forholde oss til utfordringene vi står overfor.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bjørnebodammen Boligsameie tirsdag 29.04.2025 kl. 19:30 - Ullern Frivillighetssentral - Hoffsveien 25.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Liv Nygård Picard

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 18
Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.
Det ble bemerket i årsmøtet at enkelte sameiere ikke har fått tilgang til årsmøteinnkallingen digitalt.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Forslag til vedtak:
Årsmeldingen tas til orientering

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Andre saker

4.1 Gjennomgang av energianalyse

Forslag til vedtak:
Styret arbeider videre og vil fremlegge et endelig forslag for et senere årsmøte.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

4.2 Gjennomgang av tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan

Forslag til vedtak:
Tatt til orientering. Styret kommer tilbake med konkrete forslag.

Vedtak:
Tatt til orientering.
Styret kommer tilbake til årsmøtet med konkrete forslag til tiltak.

4.3 Styrets fullmakt til å regulere fellesutgiftene og fordelingen av dem.

Forslag til vedtak:
Enhver økning i husleie og/eller fordeling av denne kan kun vedtas av sameiermøtet i samsvar med eierseksjonslovens bestemmelser. Styret har fullmakt til å foreta en årlig regulering av husleien begrenset til siste års endring i konsumprisindeksen.
Styret bes fremme et forslag til en form for reduksjon i felleskostnadene til de seksjonseierne uten garasjeplass til behandling i førstkommende fellesmøte.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 7
Antall stemmer mot: 15
Antall blanke stemme: 2

4.4 Vedtektsendring – forkjøpsrett ved salg av garasjeplasser.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes § 4.3 endres fra

«*Garasjeplassene er fritt omsettelige, dog har sameierne forkjøpsrett før overdragelse finner sted. Overtagelse, fremleie og bytte av garasjeplass skal alltid meldes styret*.»

til

«Garasjeplassene, organisert som ideelle andeler av seksjon 1 i sameiet, er fritt omsettelige. All omsetning, utleie og bytte av garasjeplass skal alltid meldes styret.

Ved omsetning av garasjeplass som ikke selges sammen med boligseksjon har sameierne forkjøpsrett før overdragelse finner sted. Selger er pliktig til å orientere styret om inngått avtale om kjøp/salg, og styret er ansvarlig for å avklare forkjøpsretten blant seksjonseierne i sameiet ved digitale og/eller fysiske oppslag. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende senest 10 dager etter oppslag fra styret. Sameiere i seksjon vil ansees som én.

Forkjøpsretten avklares av styret ved å sette kjøper opp mot eventuell(e) meldere av forkjøpsretten.
De seksjonseiere uten garasje prioriteres foran seksjonseiere som allerede har garasjeplass. Dersom flere likeberettigede melder seg, foretas loddtrekning mellom dem."

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak:
50.000,-

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 50.000,- ble godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styret har forhørt seg med flere.
Eivind O. Straume (65 D) og Brit Nordahl-Hansen (65 C) har begge sagt seg villige.

Vedtak:

Valgt ble: Eivind O. Straume for 2 år.
Valgt ble: Brit Nordahl-Hansen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlemmer til styret i årsmøtet.

Nytt styre består av:

Styreleder: Torstein Vaagen
Styremedlem: Knut Erlend Hagen
Styremedlem: Brit Nordahl-Hansen
Styremedlem: Eivind O. Straume

Protokoll for Bjørnebodammen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Liv Nygård Picard (sign.)	30.04.2025

VEDTEKTER FOR BJØRNEBODAMMEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 9. mai 1990,

endret på ekstraordinært årsmøte den 19. november 1996,

endret på ordinært årsmøte 12. april 1999, 04. april 2002,12. mars 2008, 30.04.2024 og 29.04.2025

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Bjørnebodammen Boligsameie. Sameiet er den organisasjon som består av de til enhver tid lovlige eiere av de 31 seksjoner under eiendommen gnr. 32, bnr. 9 i Oslo kommune.

Seksjonene er definert ved oppdelingsbegjæring som er tinglyst den 7. mai 1990 hos Byskriveren i Oslo.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder drift av eiendommens fellesanlegg og -areal. Sameiet skal fullt ut følge Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, når ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

§ 2 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte (årsmøte) skal holdes innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8, høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10% av seksjonseierne skriftlig krever det. Skriftlig innkallelse med minst 3, høyst 20 dager varsel.

Det ordinære årsmøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. fastsette driftsårets utligningsbeløp etter budsjett
4. foreta valg av styre og revisor
5. behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen

I sameiermøtet har sameierne en stemme for hver seksjon de eier.

En sameier kan møte ved fullmektig, som må legge frem skriftlig og datert fullmakt ved møtets begynnelse. Sameiermøtet ledes av styrets leder (formann). Dersom lederen ikke er til stede, velger møtet en annen møteleder blant de tilstedeværende.

Vanlige beslutninger på møtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer ved vedtektsendringer og andre vedtak etter Eierseksjonslovens § 30.

Vedtak om salg eller bortfeste av den hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§3 STYRET

Styret skal bestå av én styreleder, 2-4 styremedlemmer, og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlem tjenestegjør i to år - om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styremedlem kan gjenvelges.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med disse vedtekter, vedtak på sameiermøtet og norsk lov. Styret skal administrere seg etter Eierseksjonslovens bestemmelser. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Styret kan gi prokura.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer. Styret skal gi instruks for disse, fastsette deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter etter instruks og avtale. Styret skal i samarbeid med forretningsføreren sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Styret skal føre protokoll fra sine forhandlinger og protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

§ 4 DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Etter Eierseksjonslovens § 22 kan ingen erverve mer enn to seksjoner i sameiet, men arbeidsgiver kan erverve flere når formålet er utleie til bedriftens ansatte.

I tilfelle hvor en tidligere eier - eller en arbeidsgiver - eier flere enn to seksjoner, skal sameiets styre sette opp egen avtale med disse om beboerens rettigheter og forpliktelser.

Den enkelte sameier har rett til salg, bortleie og pantsettelse av sin seksjon. Dog må salg og bortleie meldes til forretningsfører og styret for registrering **før** vedkommende flytter inn.

Sameieren er ved bortleie ansvarlig for at seksjonens leietaker følger sameiets vedtekter, husordensregler og andre driftsregler som sameiet har fastsatt.

Leietakers gjentatte brudd på disse bestemmelser, etter skriftlig klage fra styret, regnes som

vesentlig mislighold (se § 26), og styret kan gjøre seksjonseieren ansvarlig for at leietaker fraflytter boligen.

Garasjeplassene, organisert som ideelle andeler av seksjon 1 i sameiet, er fritt omsettelige. All omsetning, utleie og bytte av garasjeplass skal alltid meldes styret.

Ved omsetning av garasjeplass som ikke selges sammen med boligseksjon har sameierne forkjøpsrett før overdragelse finner sted. Selger er pliktig til å orientere styret om inngått avtale om kjøp/salg, og styret er ansvarlig for å avklare forkjøpsretten blant seksjonseierne i sameiet ved digitale og/eller fysiske oppslag. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende senest 10 dager etter oppslag fra styret. Sameiere i seksjon vil ansees som én. Forkjøpsretten avklares av styret ved å sette kjøper opp mot eventuell(e) meldere av forkjøpsretten.

De seksjonseiere uten garasje prioriteres foran seksjonseiere som allerede har garasjeplass. Dersom flere likeberettigede melder seg, foretas loddtrekning mellom dem.

Det påhviler sameieren det fulle innvendige vedlikehold av boligen, samt andre rom som hører inn under seksjonen.

Ytre vedlikehold av bygningen, eiendommens fellesarealer, hageanlegg, utstyr m.m. er sameiets ansvar.

Skillet mellom indre og ytre vedlikehold er på utsiden av yttervegg og på utsiden av glasset i vinduer til boligen.

Balkong/terrassegulv derimot, regnes som inneareal og vil da, som for øvrig innvendig vedlikehold, være seksjonseiers ansvar.

Regelmessig tilstandsrapport av bygningen vil avklare når maling av vinduer, dører og balkonger er nødvendig. Ønsker noen seksjonseiere å ta balkonger oftere, må de selv ta ansvaret for dette. Det gjelder både kostnader og oppfølging av arbeidet.

§ 5 UTLIGNING AV KOSTNADER

Sameiets utgifter utlignes på sameierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjon 5, som følge av feil ved oppdelingsbegjæringen, betaler en faktor på 83/65. De øvrige seksjonene betaler etter en faktor på 1,0.

Innbetalingene skjer med en fast månedlig sum fra den enkelte, fastsatt på det ordinære årsmøtet.

Overskudd i driftsregnskapet tillegges sameiets egenkapital.

Ingen sameier kan kreve utbetalt andel av opparbeidet egenkapital, verken ved salg eller bortleie. Styret kan utligne et års underskudd på sameierne.

§ 6 FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for sameiets eiendom.

Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekker sameiet egenandelen.

Sameiet er ikke ansvarlig for den enkelte seksjonseiers spesielle behov for forsikring av innbo, egne innredninger, matvarer i fryser m.m.

§ 7 MISLIGHOLD - TVISTER MELLOM SAMEIERNE

Sameiet følger Eierseksjonslovens § 26:

"Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen".

Unnlatelse av å betale utligning av felleskostnader som styret på lovlig måte har krevet inn, regnes som vesentlig mislighold etter at sameieren har mottatt skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 dager.

Det er tinglyst panterett i hver seksjon til sikkerhet for riktig betaling av fellesutgiftene.

Denne panterett kan sameiet benytte ved innkreving av skyldig beløp.

Styret og forretningsfører skal megle i tvister sameiere imellom.

Styret kan dersom partene på forhånd er enige om det, avgjøre spørsmålet utenomrettslig med bindende virkning for partene.

Dersom megling ikke fører frem, hører tvistemålet under Byretten i Oslo.

HUSORDENSREGLER

FOR BJØRNEBODASMMEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte den 23. april 1996, sist endret i årsmøte 05.09.2024

1. Plikt til å følge husordensreglene

Beboerne/sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at disse overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leilighetene.

En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til å få det gode bomiljøet som alle er interessert i.

Hver beboer/sameier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av dennes overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

2. Vaktmesters ansvar for oppfølging av husordensreglene

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene følges og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelse.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden

Slike henvendelser bør skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør først forsøkt ordnet mellom de impliserte.

4. Bilparkering og garasje

Parkering skjer på seksjonens kjøpte eller leide anviste plass i garasjen, eventuelt ute på felles oppmerkede biloppstillingsplasser. De nærmere bestemmelser er inntatt i eget parkeringsreglement som et vedlegg til disse husordensreglene.

Den enkelte bruker plikter å holde orden på sin garasjeplass. Ifølge brannforskriftene kan foruten bilen bare følgende oppbevares på bilplasser. Bilhjul, bagasjegrind og eventuelle verktøy til bilen. I tillegg tillates barnevogner og sykler på egen bilplass eller i sykkelboden.

5. Alarm garasje/kjeller

Enhver beboer/sameier som benytter kjeller/garasje i alarmtiden, har **plikt til** å være instruert i betjening og resetting av alarmen. Ved utleie vil det være seksjonseiers ansvar at leietaker er utførlig instruert. Hvis uhellet er ute, alarmen går og fastlagt prosedyre ikke blir fulgt opp av utløseren, vil denne bli økonomisk belastet for eventuell utrykning eller nødvendig besøk fra Falken for resetting av alarmen. Instruksjon fås ved henvendelse til styret.

6. Husavfall

Alt husavfall må pakkes inn (gjerne i plastposer som lukkes forsvarlig) og legges i containere i søppelhusene. Papiravfall og kartong skal ikke fylle containerne. Annet plasskrevende avfall som skal kastes, må beboerne/sameierne selv ta vare på, inntil fellescontainer settes ut hver vår.

Slikt avfall må ikke under noen omstendighet plasseres i søppelhuset eller noen av fellesrommene. Det må aldri kastes flytende/særdeles våte ting i containerne. Bare toalettpapir tillates kastes i klosettet.

7. **Ro og orden**

Beboerne/sameierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten, som ikke må brukes slik at andre sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det normalt være ro i huset, med mindre

noe annet er spesielt avtalt med de berørte parter. Bruk av radio, TV og musikkanlegg skal til enhver tid være så dempet at lyden ikke er til sjenanse for naboene.

Det må vises spesielt hensyn når terrassedører og vinduer er åpne. Banking, boring eller hamring må ikke foregå etter kl. 22.00 eller før kl. 07 .00 - heller ikke mellom kl. 18.00 og 19.00.

Det må ellers vises hensyn ved bruk: av fellesarealene, slik at naboene ikke blir unødig forstyrret.

8. Musikk- og sangundervisning

Musikk- og sangundervisning er bare tillatt etter skriftlig avtale med styret, som ikke vil tillate dette uten samtykke fra naboene.

9. Varme i **leiligheten**

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Ved utlufting må termostaten stilles på "*" - ellers vil den friske, kjølige luften få termostaten til å åpne. Med innstilling "*" er radiatoren frostsikret, fordi termostaten åpner ved en romtemperatur på under 7-8 grader Celsius. Denne innstilling anvendes ved fravær eller når rommet ikke benyttes.

10. Varme i **trappeoppganger**

Varme i trappeoppganger skal følges opp av vaktmester.

11. Låsing av inngangsdører, dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom

Av sikkerhetsmessige grunner plikter beboerne/sameierne å holde alle inngangsdører og dører mellom garasjen og tilstøtende rom **låst til enhver tid.** Garasjeporten skal likeledes være lukket til enhver tid. Beboerne/sameierne bes påse at ingen uvedkommende tar seg inn i garasjen, mens porten er åpen etter inn- og utkjøring.

12. Dyrehold

Dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere/sameiere i sameiet, må ikke holdes i leiligheten. Hunder må ikke etterlates alene, med mindre de er trent opp til dette, uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hund må skje under kontroll, og hundens ekskrementer fjernes. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold. Eieren er ansvarlig for at reglene følges.

13. Teppebanking og tørking av tøy

Teppebanking på terrassene og balkongene må søkes unngått, og tørking av tøy må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

14. Balkongkasser, terrassebed og hekker

Balkongkasser skal henge på innsiden av balkongrekkverk for å minske avfallsmengde og vannsøl på underliggende balkonger/terrasser og for å eliminere faren for at dårlig festete kasser kan bli brutt ned av is og falle ned. Beboere/sameiere av leiligheter på bakkeplan plikter å holde tilliggende bed og hekker i akseptabel stand.

15. Grilling på balkonger/terrasser

Utegrilling er kun tillatt dersom det benyttes gass eller elektrisk fyrt grill. Det må utvises den største hensynsfullhet ved grilling, slik at sjenerende røykutvikling kan unngås. Jfr. pkt. 20.

16. Vern av ytre anlegg

Beboerne/sameierne plikter å verne om trær, plener og andre fellesarealer. Lek eller annen virksomhet på fellesområdet må skje, slik at beplantning etc. ikke skades.

17. Forandringer som innvirker på bygningens utseende

Styrets godkjennelse må innhentes på forhånd for alle forandringer som ønskes utført og som vil få innvirkning på bygningens utseende, som for eksempel maling, flaggstenger, skilt eller utvendige, faste innretninger, oppsetting av levegger på terrasser, balkonger etc.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til det opprinnelige.

Styret gis fullmakt til å fastsette standard regler for skilt til postkasser og ringeklokker. Skiltene skal plasseres i de dedikerte lommene for navneskilt, og skyves/plasseres inn i lommen fra baksiden.
Ved brudd på disse regler, kan styret fjerne skiltet

18. Innvendige endringer i **leilighetene**

Innvendige endringer i leilighetene som kan medføre endringer i byggets bærende konstruksjoner, må forelegges styret før endringene foretas, og kan normalt ikke godkjennes. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer.

19. Oppslag

Det er montert tre oppslagstavler, en i hver oppgang for meddelelse til beboerne/sameierne. Den enkelte beboer/sameier er til enhver tid forpliktet til å holde seg orientert om eventuelle meddelelser. Oppslag på dører og vegger utenom oppslagstavlene er forbeholdt styret.

20. Bruk/oppsetting av ildsted/peis

Den enkelte beboer/sameier plikter ifølge bygningsforskriftene å melde oppsetting av ildsted til Bygningskontrollen i Oslo kommune.

Bydelsoverlegen i Ullern Bydel har bedt om at følgende gjøres kjent; "Bydelsoverlegen i Ullern Bydel forbeholder seg retten til å nekte bruken av ildsteder, dersom det oppstår røyk- eller luktulemper utendørs eller innendørs".

21. Hensetting av barnevogner, sykler etc.

Hensettelse av barnevogn i nærhet av egen seksjon er tillatt. Ganger og trappeavsatser må holdes fri for sportsutstyr, sykler og lignende. Sykler **skal** oppbevares i sykkelbod eller egen bilplass i garasjen, eventuelt i sykkelstativ på utearealet.

22. Heis

Ved heisstopp skal styret alltid kontaktes først. Hvis intet styremedlem er tilgjengelig, kontaktes i første hånd **Novak A/S,** som tilkaller heisfirma, om dette blir nødvendig.

Unødvendig tilkalling av Novak på overtid - eller av heisfirmaet - kan medføre at regning må betales av den som tilkaller hjelp.

23. Teknisk utstyr

Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for bruk og behandling av teknisk utstyr. Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører **direkte ut** i **det fri.**

Parkeringsreglement

FOR BJØRNEBODAMMEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 05. september 2024

Beboernes parkering skal primært skje på seksjonens kjøpte eller leide plass i garasjen, eventuelt ute på felles oppmerkede biloppstillingsplasser.

De utendørs parkeringsplassene er først og fremst for besøkende til Bjørnebodammen Boligsameie, men kan leilighetsvis benyttes av beboerne for et begrenset tidsrom, maksimalt 48 timer. Imidlertid kan parkering skje over lengre tid både for beboere og gjester. Styret skal varsles dersom parkeringen skjer i mer enn 48 timer timer.
Dersom beboernes bruk av gjesteparkeringsplassene blir så omfattende at besøkende ikke finner ledige plasser, gis styret fullmakt til å redusere maksimaltiden for beboernes egen parkering på disse.

Alle, beboere og gjester, skal ha synlig oblat eller parkeringstillatelse, som utstedes av styret, liggende i frontvinduet på bilen når gjesteparkeringen benyttes. Kostnadene ved oblater eller parkeringstillatelser kan belastes den som mottar dem.

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med parkeringsselskap for kontroll av at parkeringsreglementet overholdes, herunder at parkeringsselskapet kan ilegge kontrollavgift dersom det ikke overholdes.

Styret gis fullmakt til å etablere en app-basert parkeringsordning for beboerne og besøkende, evt. en kombinasjon av oblater til beboerne og app-basert registreringsordning for besøkende.

Dersom en beboer ikke har garasjeplass eller flere biler enn garasjeplasser, kan styret gi vedkommende anledning til å leie en gjesteparkeringsplass på markedsmessige vilkår.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nielsen-Nielsen A/S
Postboks 458 Sentrum

0105 OSLO

Ivar Bernseter
c/o Nielsen-Nielsen A/S
Postboks 458 Sentrum
0105 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870104846	94/2064
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	12. januar 1994

Arbeidssted : 032/0007 Hoffsveien 65 (felt 7)
Byggherre : Nielsen-Nielsen A/S, Postboks 458 Sentrum, 0105 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

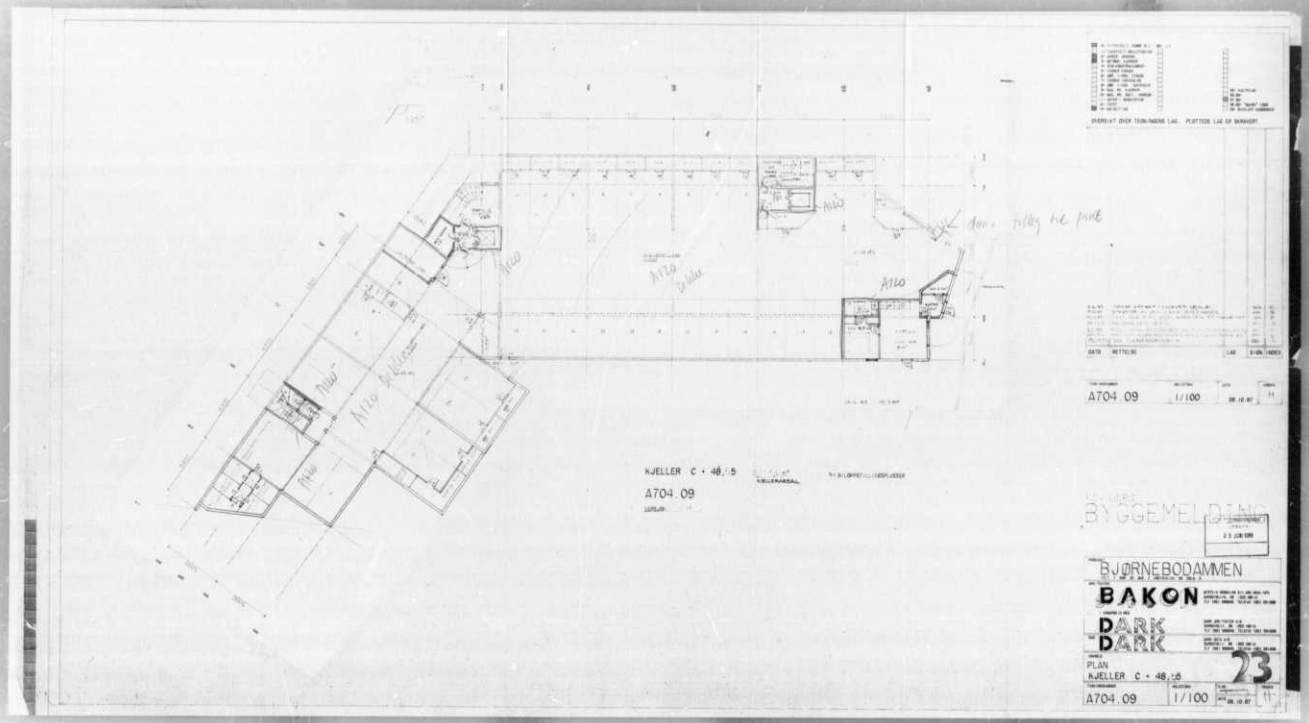
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Trondheimsveien 5. 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


KJELLER C + 48,15
A704.09
BYGGEMELDING
BJØRNEBODAMMEN
BAKON
DARK
PLAN
KJELLER C + 48,15
A704.09
1/100
23
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albin Littorin-Sandbu
HOFFSVEIEN 65F

Dato: 07.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529816
9104352

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 7

Vi viser til bestilling av 20260407 for HOFFSVEIEN 65F.

GNR. 32 BNR. 7

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1900.

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

4064 m²

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

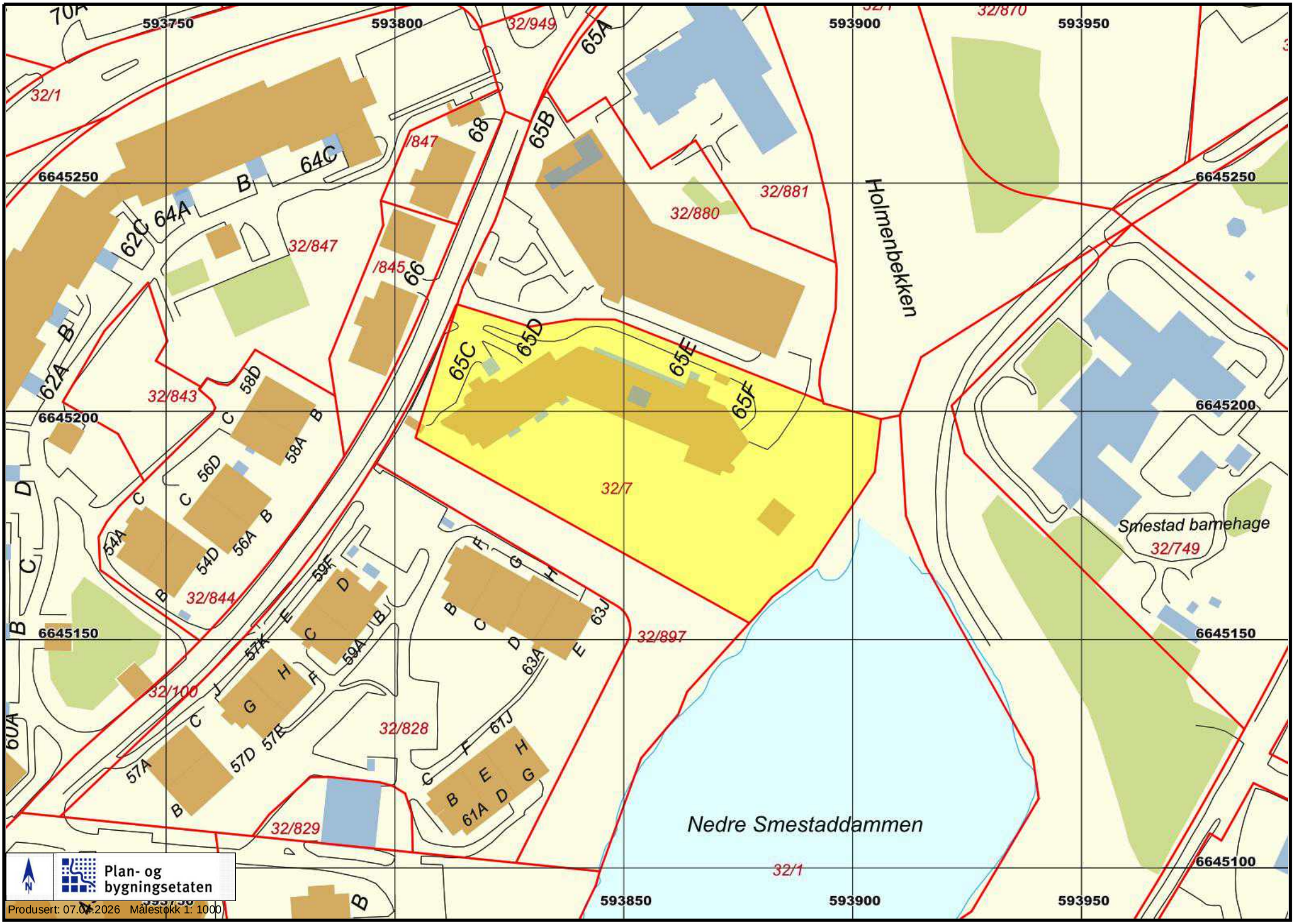
Målestokk= 1: 1000.

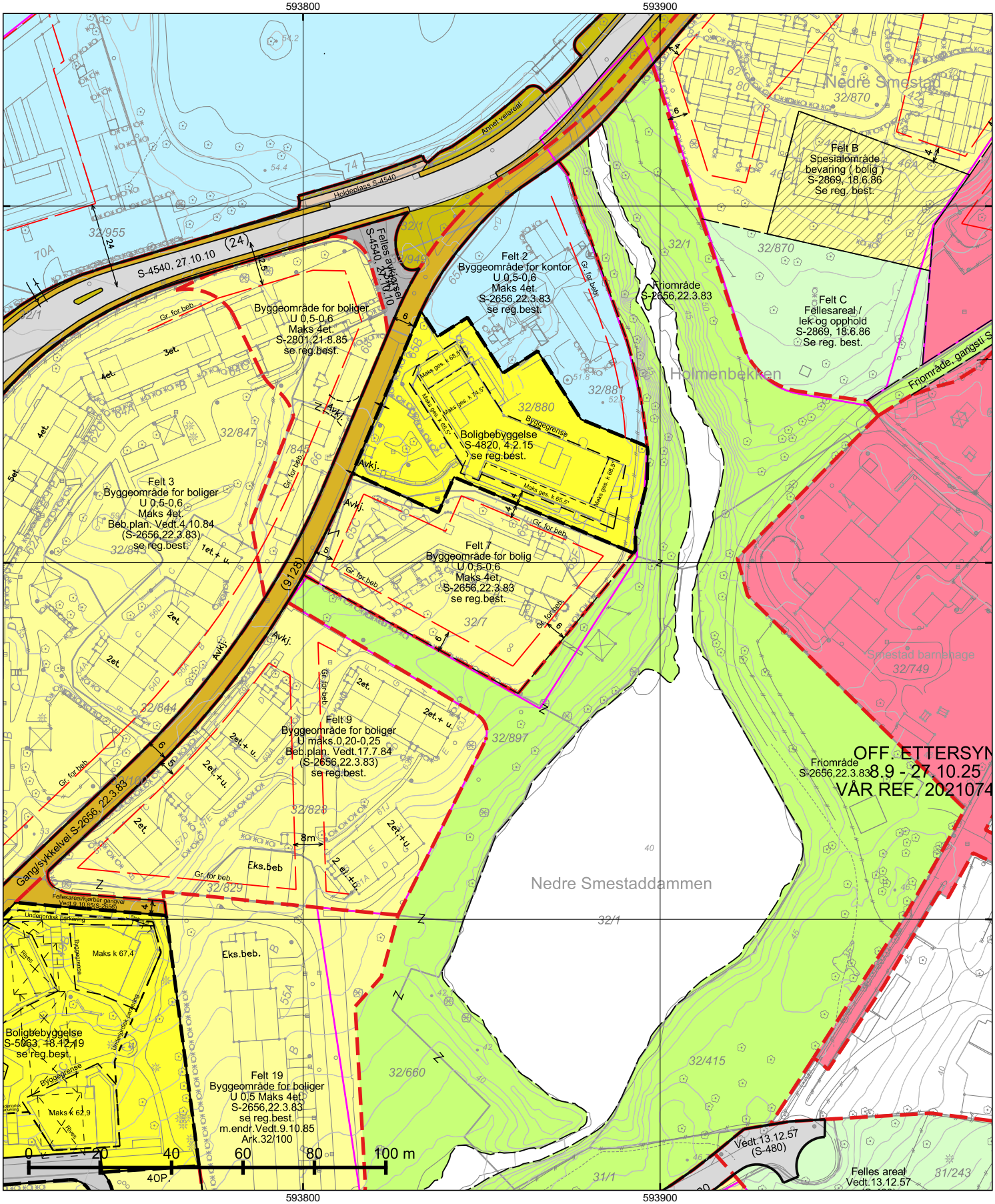
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


593750
593800
593900
593950
6645250
6645200
6645150
6645100
32/1
32/847
32/845
32/843
32/844
32/100
32/828
32/829
32/949
32/881
32/880
32/7
32/897
32/749
32/870
Holmenbekken
Smestad barnehage
Nedre Smestaddammen
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.04.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

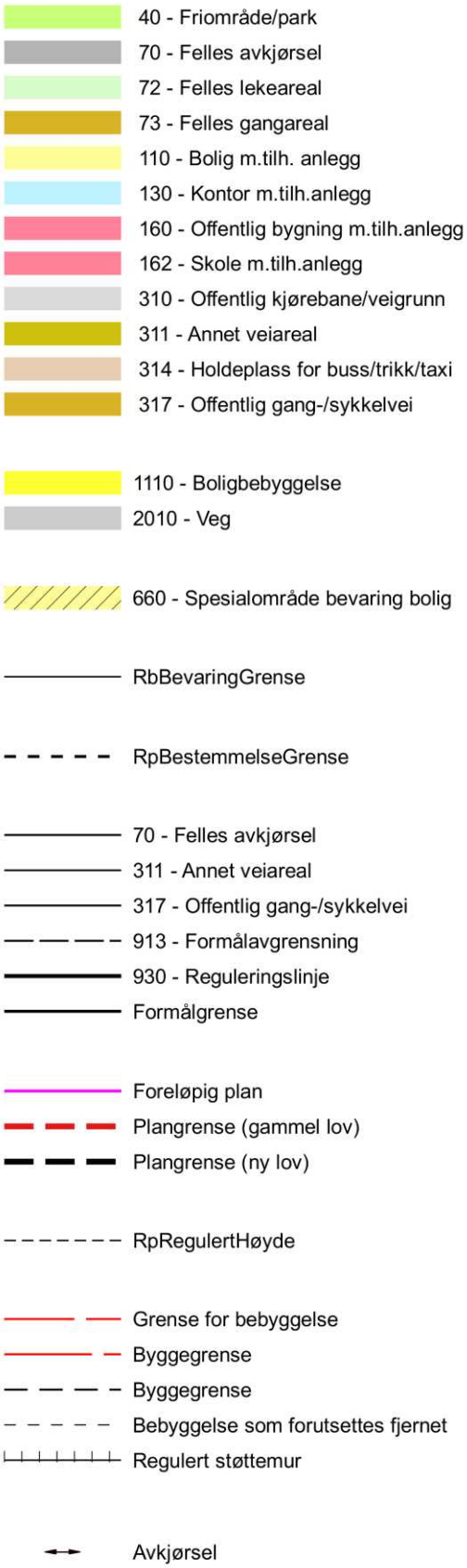
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

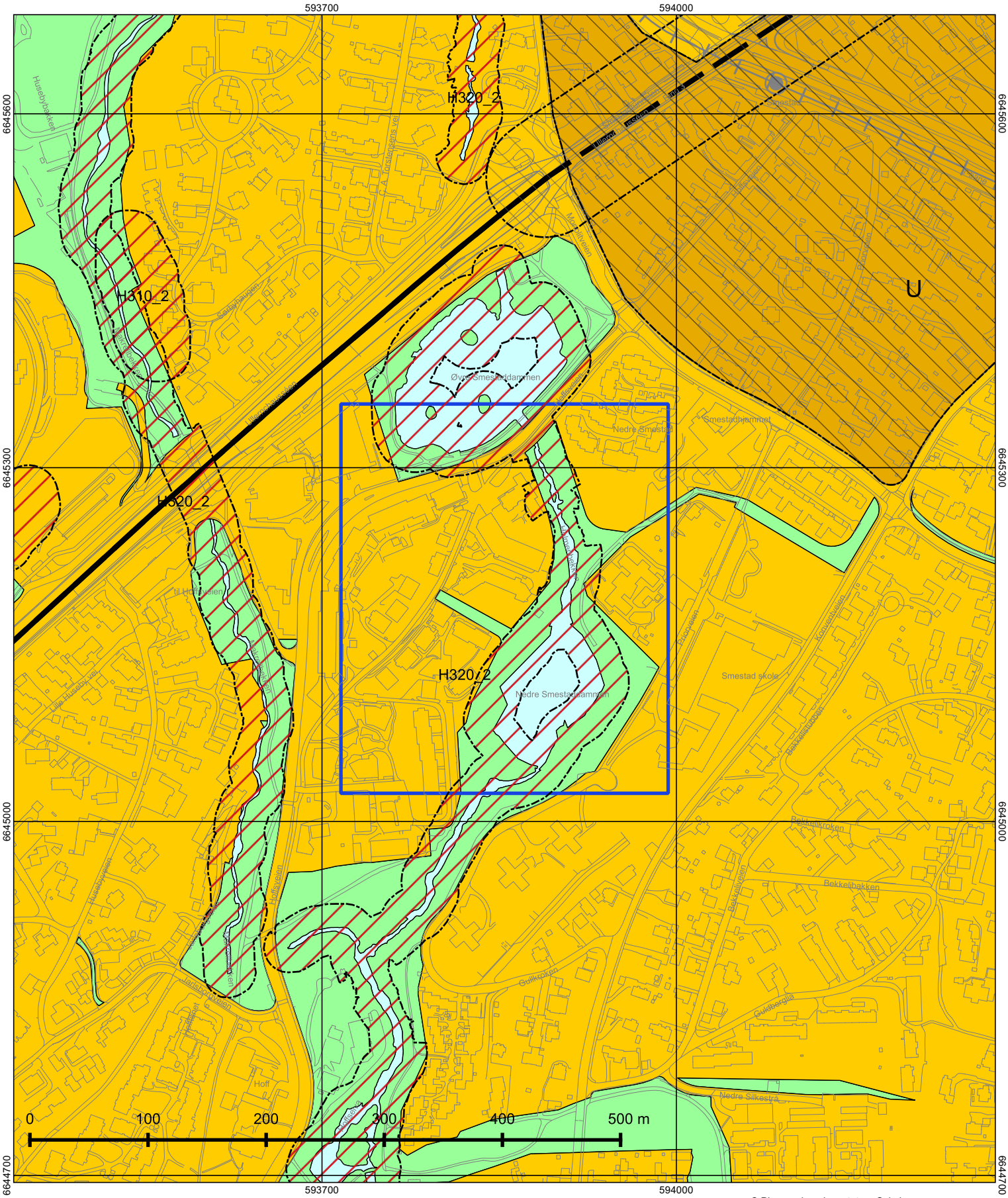
PlottID/Best.nr: 155469/ 86529816
Adresse: Hoffsveien 65
Gnr/Bnr: 32/7
Deres ref.:
Kommentar:

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: 07.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155469/86529816
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

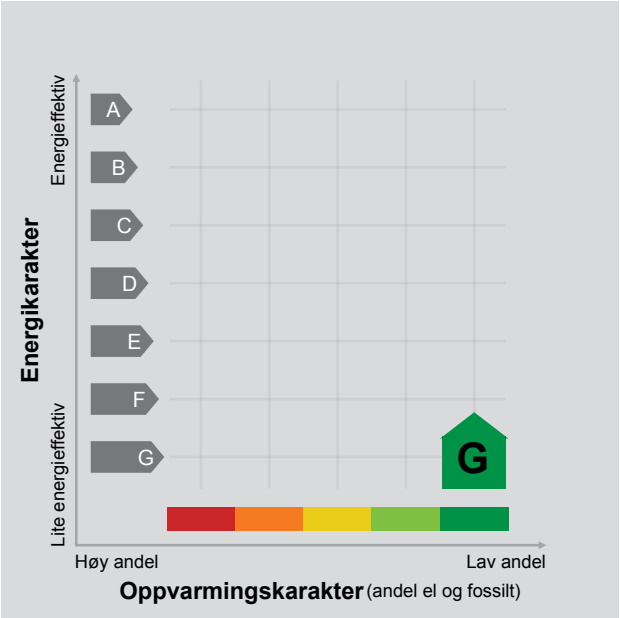
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

Adresse	Hoffsveien 65F
Postnummer	0377
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81103321
Bruksenhetsnummer	K0101
Merkenummer	6ce23503-0299-4ee6-b65c-fb105eab39f9
Dato	31.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hoffsveien 65F

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	5 min 2.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	4 min 2.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 3.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Smestaddammen Linje 40	2 min 0.2 km
Smestad Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Hoff Linje 13	13 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.8 km

BARNEHAGER

Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 31 barn	4 min 0.4 km
Smestad barnehage (1-6 år) 150 barn	11 min 0.7 km
Nedre Silkestrå barnehage (1-5 år) 18 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Smestad	8 min
Smestad dagligvarehandel	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Møllhausen Torg	12 min
Ditt Apotek Smestad	8 min
Skøyen Vinmonopol	20 min

SPORT

Smestadbanen kunstgress	7 min
Smestad skole	7 min
SATS Hoff	13 min
SATS Njårdhallen	18 min

«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

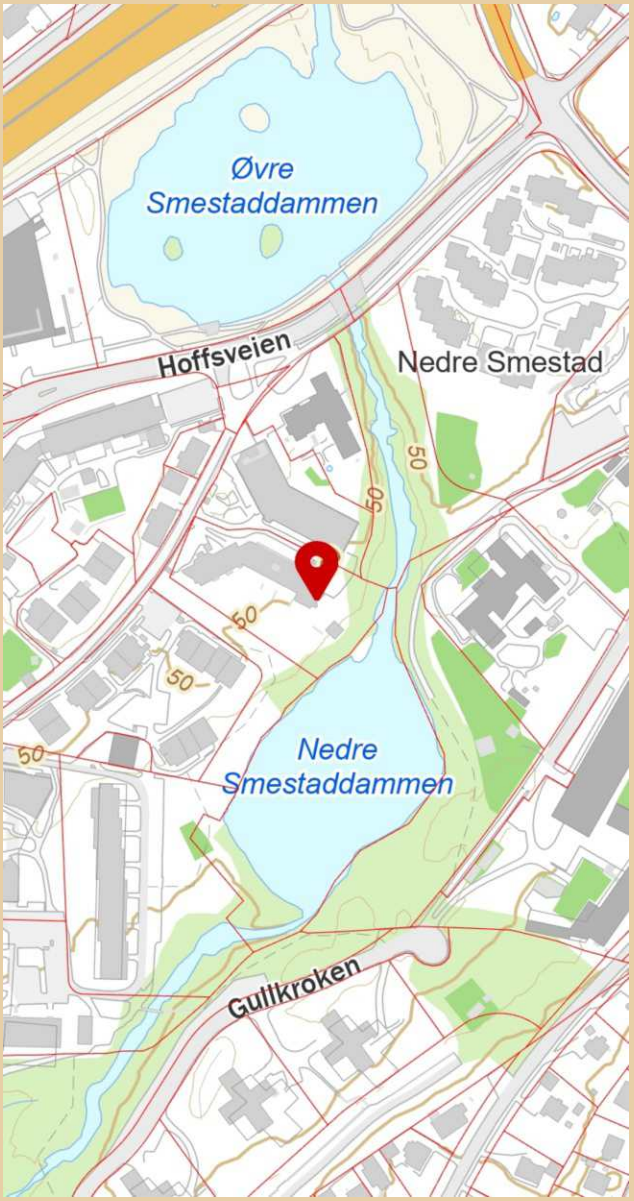
Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hoffsveien 65 F, 0377 Oslo
Gnr. 32, Bnr. 7, Snr. 2 og Gnr. 32, Bnr. 7, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260165

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Isabel Limi

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 930 38 536

E-post: isabel.limi@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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