PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

MONOLITVEIEN 76

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

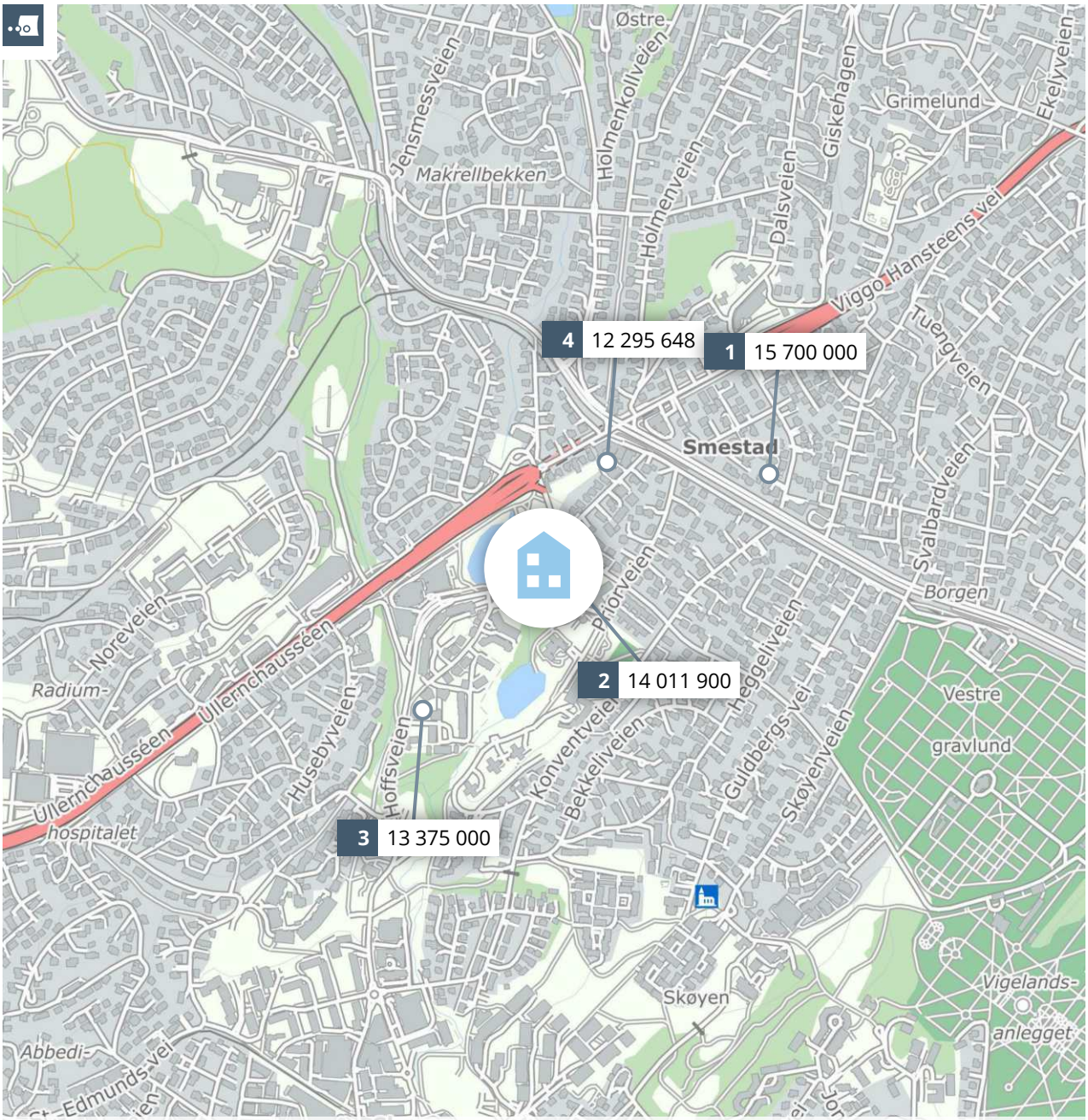
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MONOLITVEIEN 76

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 03.05.2026

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: Espen Hordnes.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Monolitveien 76, 0375 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 32 BNR 870 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS NORDRE SKØYEN

Verdivurdert til

12 500 000

370 841	12 870 841	91 929
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	140 m²	4 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	9 303
Formue	12 164
Soverom	4
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Munkengveien 4 A				18.09.2025	16 500 000	**15 700 000**	0	15 700 000	**100 641**
	156 m²	1990	1. etg	3 sov						
2	Monolitveien 40				24.03.2026	13 900 000	**13 725 000**	286 900	14 011 900	**98 675**
	142 m²	1989	3. etg	3 sov						
3	Hoffsveien 47 B				03.11.2025	6 900 000	**7 250 000**	6 125 000	13 375 000	**132 426**
	101 m²	2024	3. etg	3 sov						
4	Hoffsveien 90				30.06.2025	12 450 000	**12 250 000**	45 648	12 295 648	**80 364**
	153 m²	1998	2. etg	3 sov						

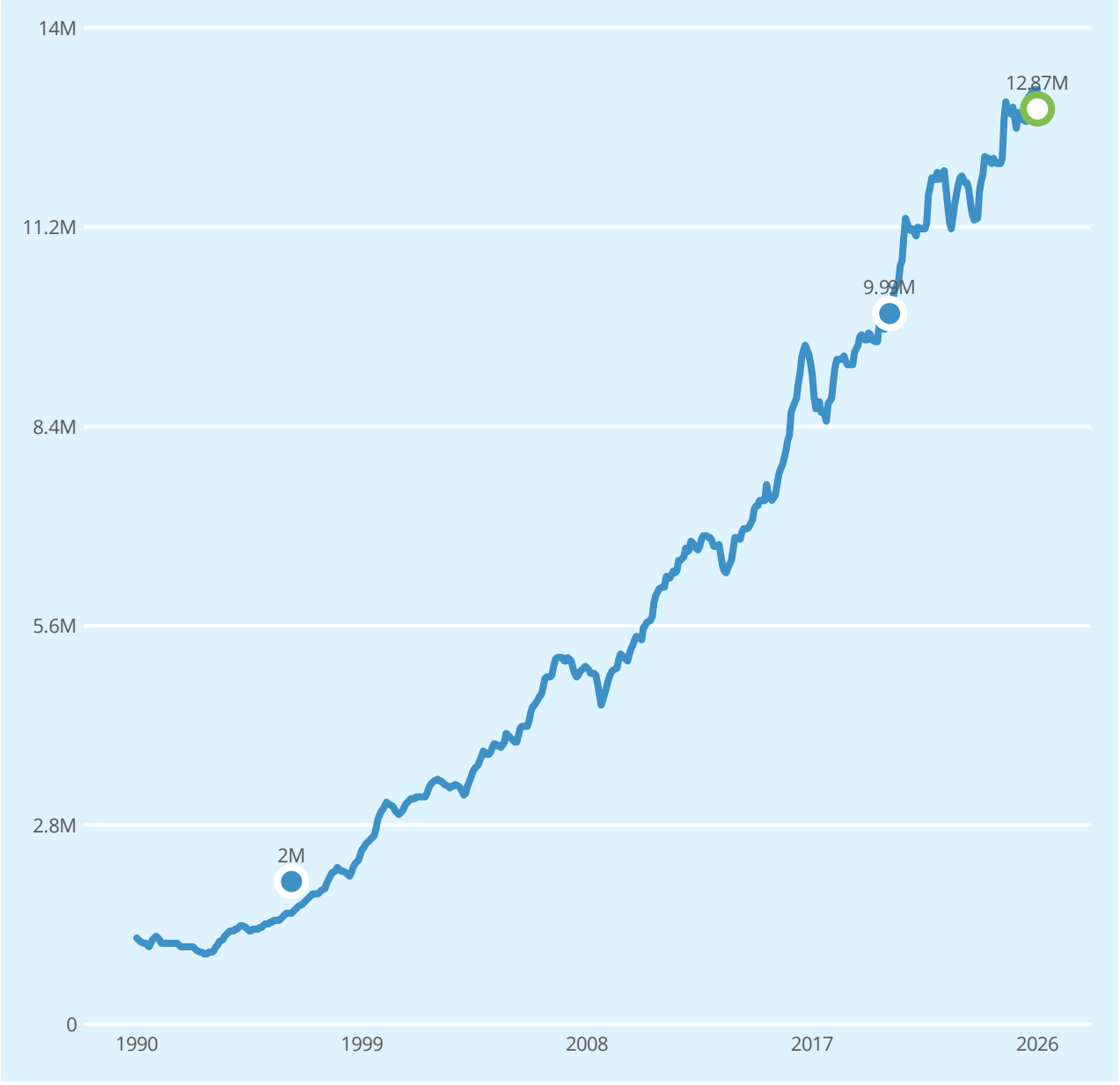
Toppleilighet på 140 kvm. med vestvendt takterrasse rett ved Frognerparken | Garasje | Peis

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	
20.05.2020	11.06.2020	02.09.2020	10 500 000	9 800 000	189 001	9 989 001	
19.07.1996		19.07.1996	-	2 000 000	-	2 000 000	
27.02.1991		27.02.1991	-	1 577 244	-	1 577 244	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 375 OSLO nå

4
leiligheter til salgs

9.6M
9.3M
9 003 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
26
dager

Leiligheter solgt i 375 OSLO siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

10.0M
9 888 000 Salgspris i snitt
9 765 000 Prisantydning i snitt
9.6M
9.4M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

112 142 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
109 221 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

91 929 Monolitveien 76 Totalpris 12 870 000

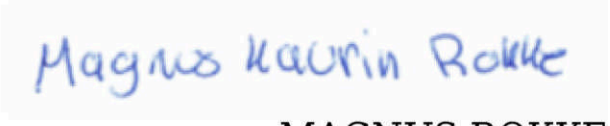
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MONOLITVEIEN 76, 0375 OSLO

Gnr: 32 Bnr: 870 Seksjon: 20
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	27/04/2026
Utskriftsdato:	30/04/2026
Oppdragsnummer:	99379
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk.

Leilighet over to etasjeplan i henholdsvis 2- og 3. etasje. Takterrasse i forbindelse med 3. etasje.

Leiligheten disponerer tre eksterne boder: én under trappen ved inngangspartiet, én i stabburet og én i garasjeanlegget

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Boligen fremstår i normal stand i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

– Ny komfyr.

2024:

– Oppussing av ett bad.

2020:

– Nytt kjøleskap, og ny fryser.

– Ny kjøkkenvifte.

– Endret planløsning i 3.etasje (Etablert ett rom, samt innlemmet tidligere bod i ett soverom)

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

Eier opplyser om at det er planlagt utbedring/utskifting av taktekking i sameiet.
2024:
– Nye overlysvinduer og vinduer i tilknytning kjøkken.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1988 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad 1 / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 1 / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad 2 / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad 2 / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 400 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 315 000 – 430 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Pia Kristine Alveberg
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eiere: Pia Kristine Alveberg og Kim René Midttun , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 32 Bnr: 870 Seksjon: 20
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	1620/87275
Hjemmelshaver:	Pia Kristine Alveberg og Kim René Midttun
Adresse:	Monolitveien 76, 0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	30/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1988

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Garasjeanlegg	0	4	0	0
2. etasje	83	0	0	0
3.etasje	57	0	0	17
Sum bolig:	140	4	0	17
Sum BRA:	144			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Garasjeanlegg		Ekstern bod	
2. etasje	Bad 1, Bad 2, Entré, Hall, Fire soverom		
3.etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer tre eksterne boder: én under trappen ved inngangspartiet, én i stabburet og én i garasjeanlegget. Boden under inngangspartiet og i stabburet er ikke måleverdig i henhold til retningslinjene for arealmåling (NS 3940). Disse bodene er oppmålt til ca. 3 m^2 GUA (gulvareal). Boden i garasjeanlegget er oppmålt til ca. 3,5 m^2.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

Avvik fra godkjente plantegninger:
Bod fremstår nå som en del av ett soverom.
Det er etablert ett soverom i deler av tidligere hall.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.
Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppgraderinger nevnt i konklusjonen.

Dokumentasjon for oppgraderinger i regi av sameiet, foreligger hos styret.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer og overlysvinduer/takvinduer med trelags isolerglass i kjøkkensone, produsert i 2025.
Vinduer og overlysvinduer/takvinduer med tolags isolerglass rundt trappeoppgangen, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988 for øvrig.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør, produsert i 1988.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom entré og hall.
For øvrig glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Hall og to soverom i 2.etasje.
Stue/kjøkken i 3.etasje.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i hall og 20 mm i stue/kjøkken, samt at det er stedvis målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: Soverom(tilstøtende bad av nyere dato)

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 38 mm.
TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 15 000-30 000,-

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Takterrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 17,5 m². Heller på dekke og rekkverk i betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Terrassen ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. TG 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 258 liter, produsert i byggeår, montert i bad Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i vegg tilstøtende bad.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Det er observert korresjon på kobberrør.

Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet medfører forhøey risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: 2.etasje:
- Avtrekk fra våtrom via ventilator i kjøkken.
- Luftespalte under dører til våtrom.
- Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom, unntak av ett soverom.
- Friskluft via spalteventiler i enkelte vinduer,

3.etasje:
- Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og begge bad.
- Friskluftsventil på yttervegg i stue.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer i tilknytning til kjøkkeninnredningen.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i ett bad, vurdert tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med styring til avtrekk i bad. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredninge og vaskemaskin er integrert. Fritstående kjøleskal og fryser. Automatisk vannstopper er montert.

Kjøkkeninnredning av ukjent dato.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	2.etasje: - Flislagte overflater i entrè. - Gulv til gulv teppe i ett soverom. - Øvrige gulvoverflater i 2.etasje er belagt med parkett.	
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvoverflater i 3.etasje er belagt med parkett.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie Sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater, og malte betongelementer. Himlingshøyder: ca. 2,43 m målt i hall. ca. 2,08 m målt på høyeste punkt i 3.etasje, himlingshøyden varierer grunnets takets utforming.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med automatsikringer.

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i fbegge bad.
Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
Varmepumpe fra 2021 ifølge eier.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse er i skap.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: Deler av anlegget er av eldre dato, samt at det mangler samsvarserklæringer for oppgraderinger. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for oppgraderinger. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2024 med ny membran og overflater.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast og støpejern.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Sluk er av eldre dato.
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.(hovedsluk)

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter, samt at nedsenket del av dusjsonen er 5 mm og oppbrett ved terskel er 5 mm, kravet er 10 mm.
Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med noe redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Servant, dusj på gulv, opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Hulltaking – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Dusjsonen er mot tilstøtende bad, og vegg mot entré er av betong.
Det er utført fuktmålinger via inspeksjoneluken bakomliggende klosettet, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt. Det bemerkes at det ikke lar seg gjøre med hulltaking i dusjens våtsone.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.
Sluk i støpejern.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Konstruksjonen har oppnådd forventet levetid.
Det er registrert rust i sluket, samt at sluket har overgått forventet levetid.

Det er ikke fall utenfor dusjsonen, forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er registrert stedvis sprukket fliser, samt riss i fliser og fuger stedvis i rommet.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 300 000-400 000,-

Fast inventar, generelt – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse:	Veggskap med speil fronter.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant og vegghengt klosett.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert en sprekk i klosett. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Hulltaking – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Premium	Oppdragsnr.	321260061
Addresse	Monolitveien 76		
Postnr.	0375	Sted	OSLO
Selgers navn	Pia Kristine Alveberg		
Selgers navn	Kim René Midttun		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

i sameiet

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På det lille badet er det sprekk i fliser, og sprekk i klosettet

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Stort bad renovert 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Pavel Bygg

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny smøremembran og lagt flis på flis

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
P K
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med skifte av vask på kjøkken ble det etablert 'waterguard', arbeidet ble gjort av Røa Rør i 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Røa Rør

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Røa Rør (2020) tok trykk test.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2025 skjøte i tak ved pipe tettet via forsikring i sameiet.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se takstrapport. Skjevt gulv et soverom.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Takvinduer/skråvinduer skiftet i 2025 i regi av sameiet. Terrassedør skiftet i 2017 av tidligere eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se protokoll sameiemøte

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte motor på Villa Vent ventilasjon i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Se protokoll sameiemøter

Er forholdet utbedret?

Se protokoll sameiemøter

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se reguleringsplan Oslo kommune for områderegulering Smestad

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se protokoll fra sameiets generalforsamling

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

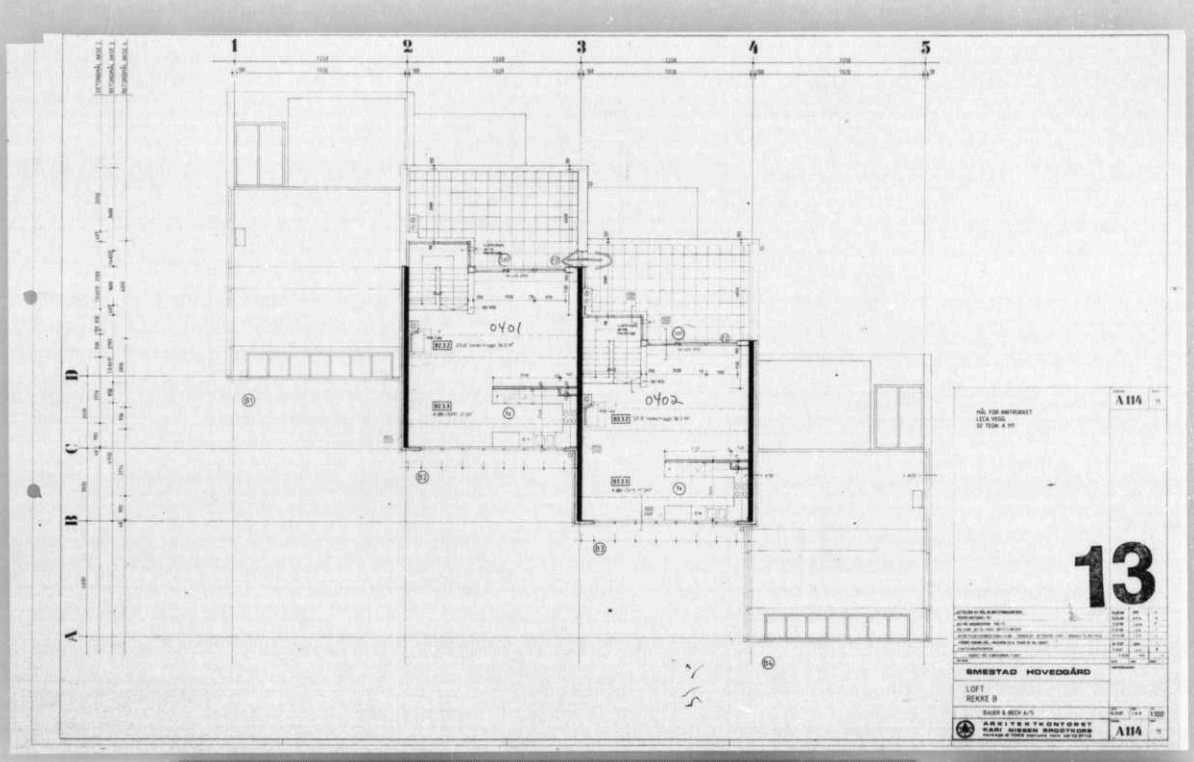
Dato 03.05.2026

Signert av *Pia Kristine Alveberg*

Signert av *Kim René Midttun*

Initialer selger:
P K
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

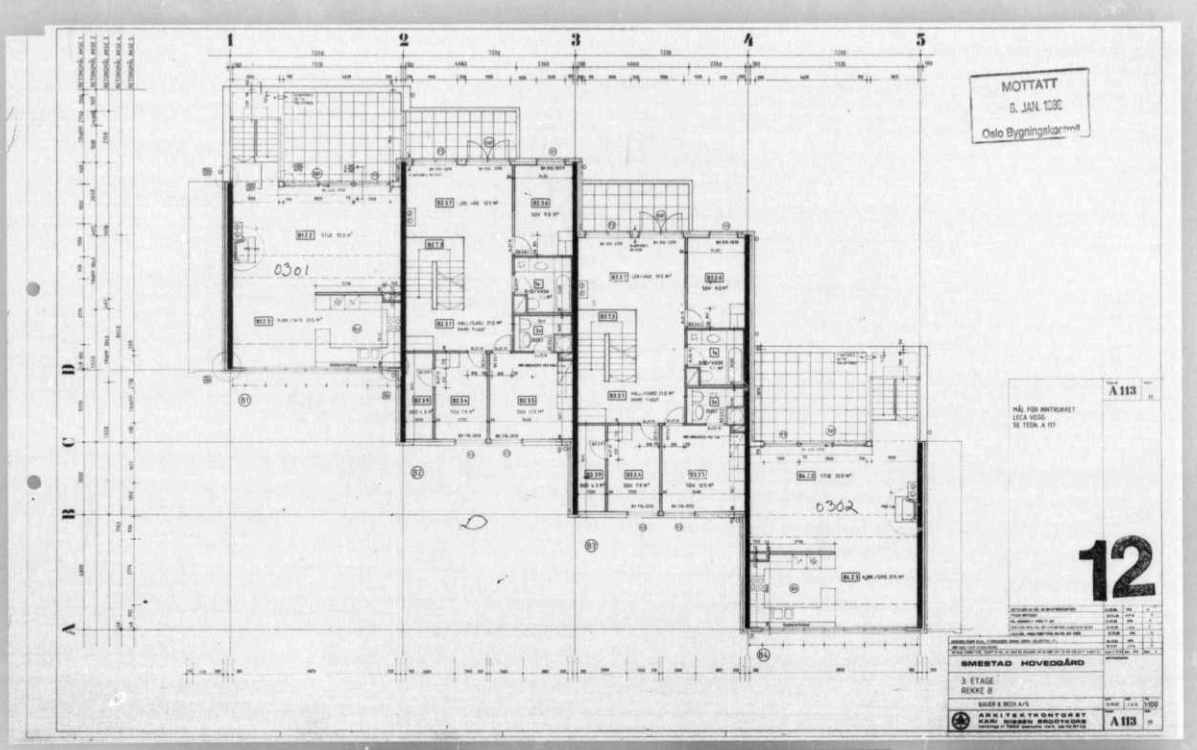
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208000
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	23.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MONOLITVEIEN 76
Postadresse:	0375 OSLO
Matrikkel:	0301-32/870

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208000

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208000
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	23.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MONOLITVEIEN 76
Postadresse:	0375 OSLO
Matrikkel:	0301-32/870

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208000

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
0560 OSLO

BM/lw

Oslo, den 21.09.1992

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr. 87/0514

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
18.08.92

Bygningens art
Flermannsbolig.

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

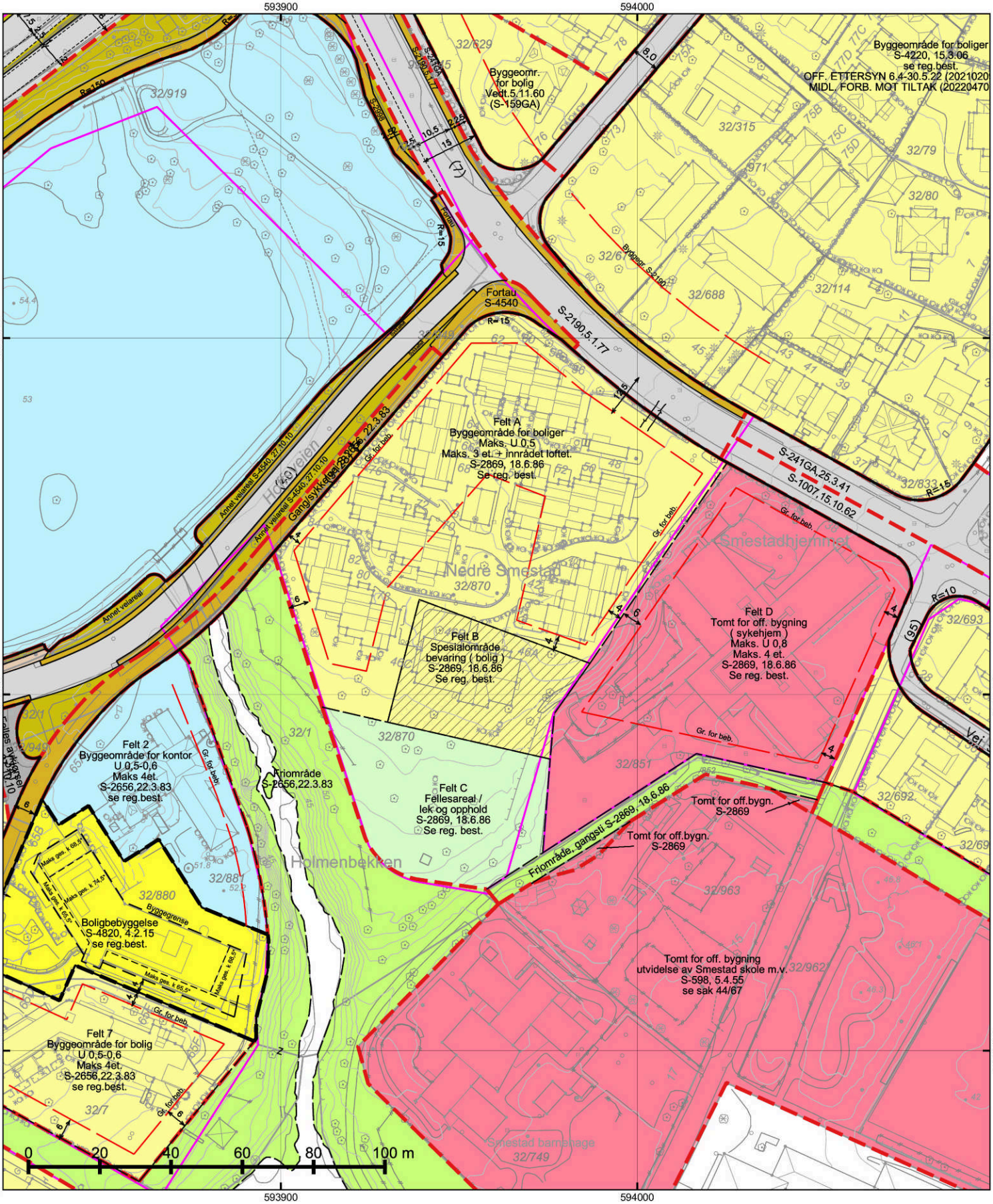
Bjørn Meling

Overingeniør

Bjørn Meling

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

Skj. c-14. ANDVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

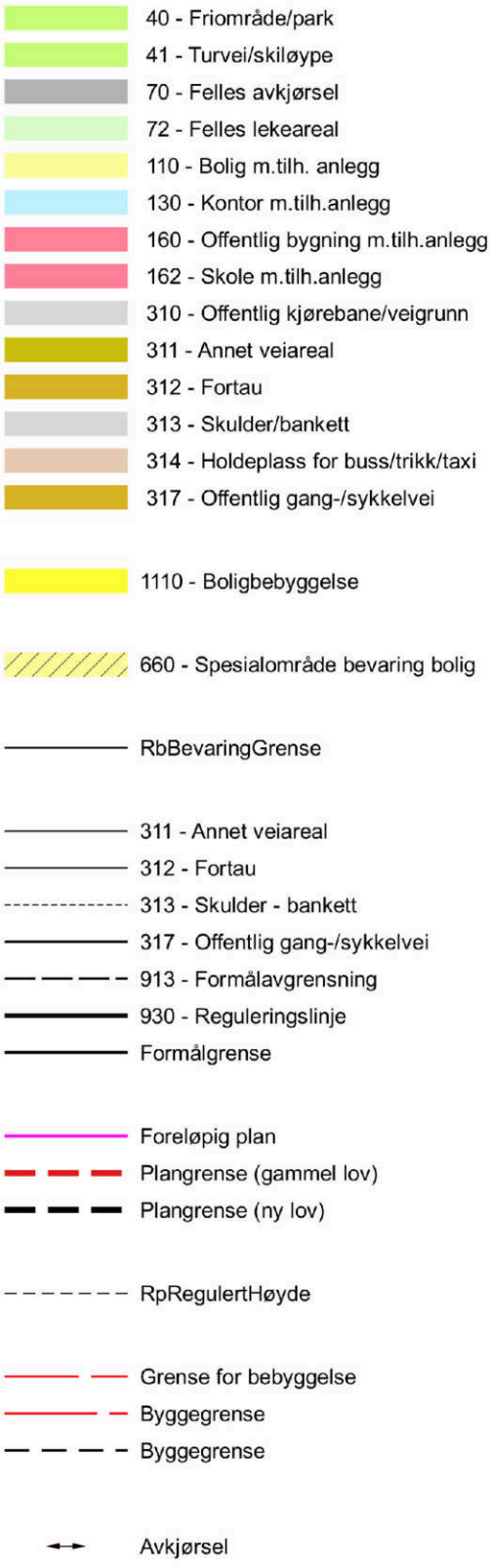
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

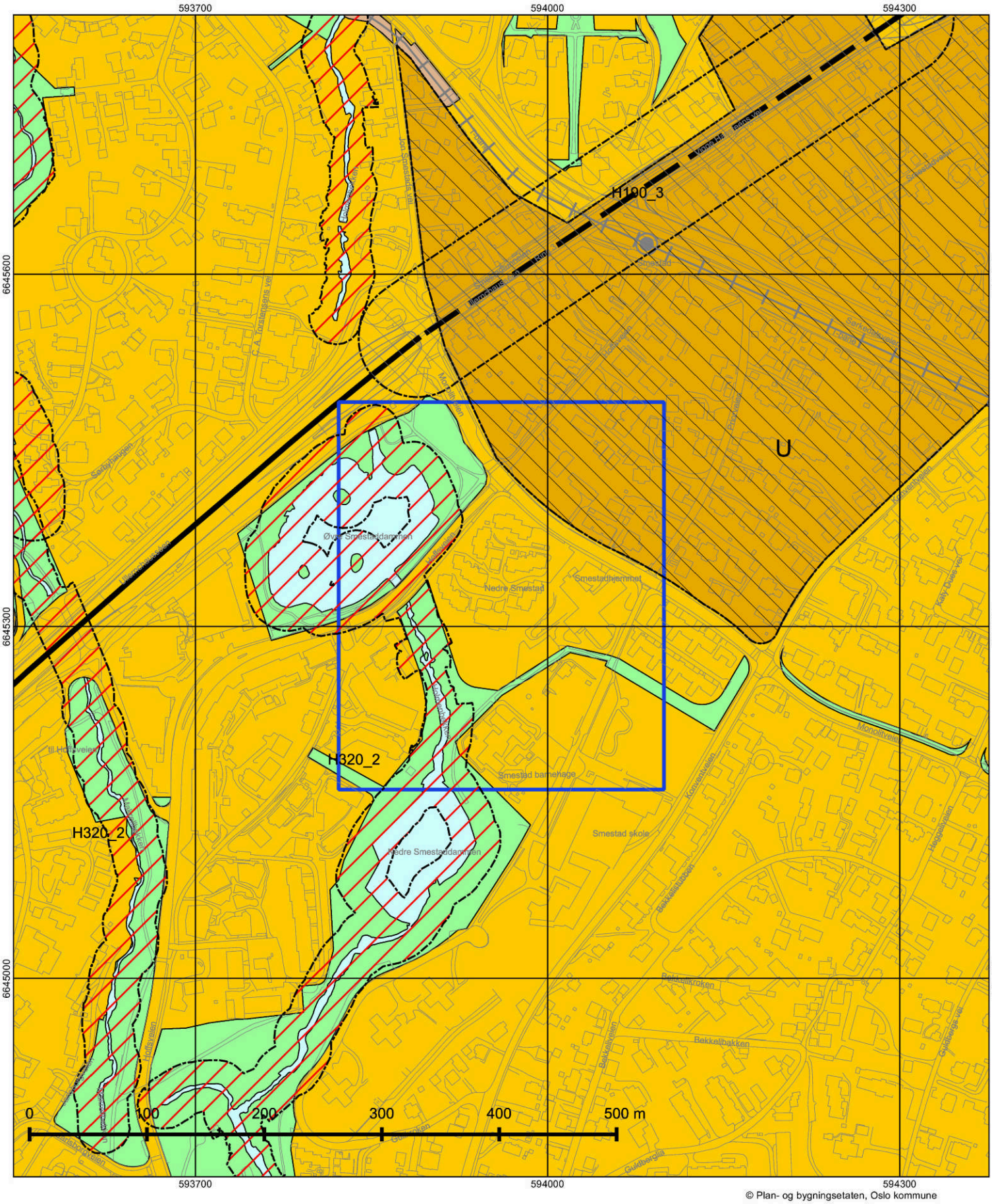
PlottID/Best.nr: 156333/ 86530870
Adresse: Monolitveien 76
Gnr/Bnr: 32/870
Deres ref.:
Kommentar:

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: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156333/86530870
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Espen Hordnes
MONOLITVEIEN 76

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530870
9139922

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 870

Vi viser til bestilling av 20260420 for MONOLITVEIEN 76.

GNR. 32 BNR. 870

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.12.1987.

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

11526 m²

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

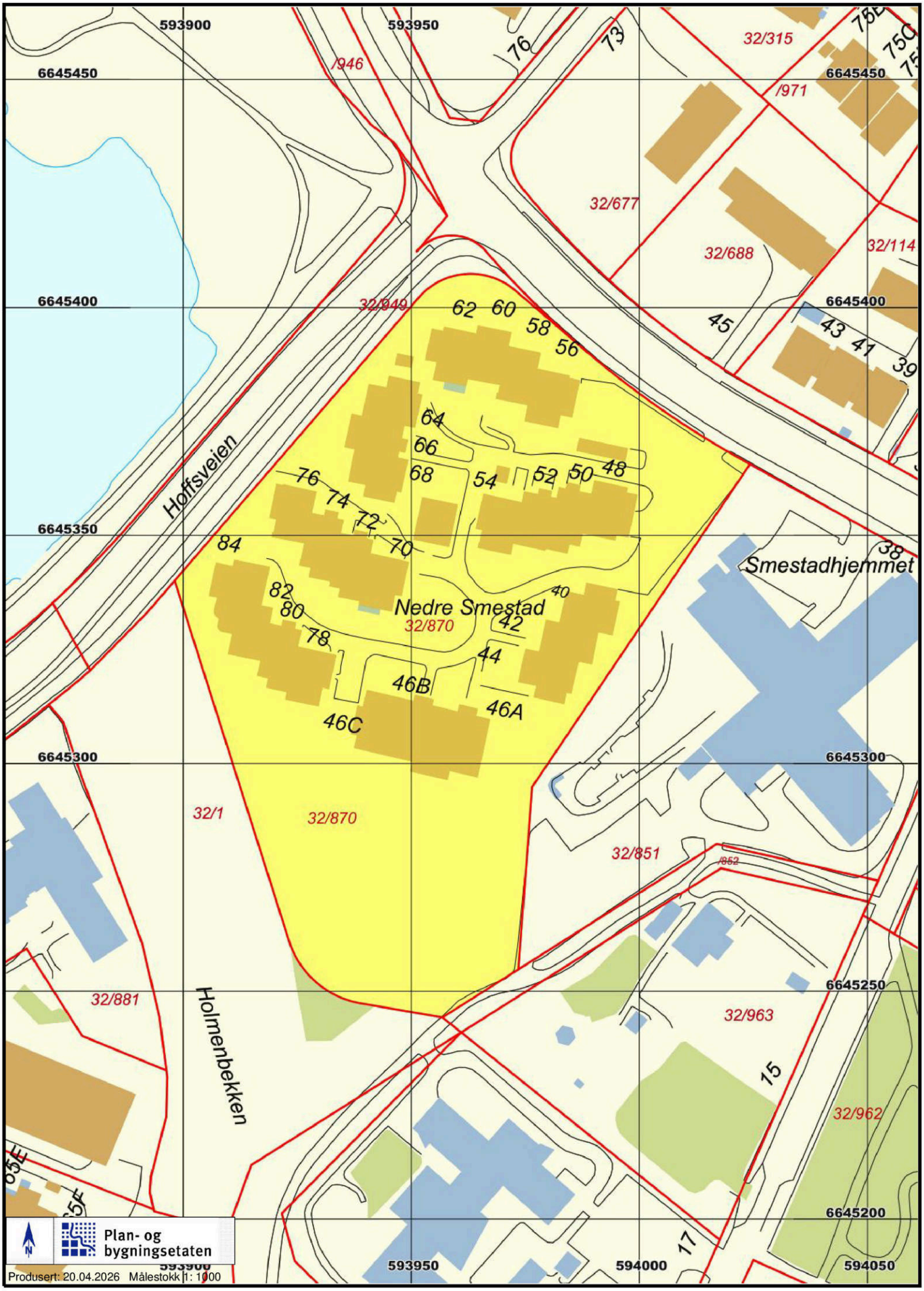
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


593900
593950
6645450
6645400
6645350
6645300
6645250
6645200
594000
594050
/946
32/315
/971
32/677
32/688
32/114
32/949
Hoffsveien
Nedre Smestad
32/870
Smestadhjemmet
32/1
32/851
/852
32/881
Holmenbekken
32/963
32/962
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.04.2026 Målestokk 1: 1000



Årsmøte 2025

Boligsameiet Smestad Hovedgård

Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

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

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

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

3) ÅRSREGNSKAP

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

4) PROSJEKTREGNSKAP VELUX

Prosjektregnskapet ble gjennomgått. Anders Gjære informerer

5) VALG AV REVISOR

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

6) REVIDERTE VEDTEKTER

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

7) GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

8) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 4 innkomne forslag.

9) VEDLIKEHOLDSPLAN

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

10) OVERGANG TIL OBOS

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

11) INFORMASJONSSAKER

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

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

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

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

Styret arbeider for tiden med revidert utgave av Arkitektråd

12) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

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

Forslag til vedtak – styret

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

Forslag til vedtak - valgkomitee

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

Med vennlig hilsen
for styret
Oslo, 10. mai 2025

_____
Ole Petter Holen (Styreleder)

Vedlegg til innkallingen:

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

2) ÅRSMELDING 2024 FOR BOLIGSAMEIET SMESTAD HOVEDGÅRD

2.1 VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

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

2.2 STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE

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

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

VALGKOMITE

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

2.3 STYRETS ARBEID

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

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

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

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

2.4 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav som er fastsatt i lovgivningen.

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

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

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

2.5 SAMEIETS EIENDOMSMASSE, FORSIKRING og GENERELL INFORMASJON

BYGNINGSFORSIKRING

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

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

VAKTMESTERTJENESTER/RENGJØRING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 SAMEIETS ØKONOMI

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

Inntektene i 2024 var totalt på kr. 9.927.606,-

Driftskostnader i 2024 var totalt på kr. 13.672.008,-

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til egenkapital.

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

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

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

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

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

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

Oslo, 10.5. 2025

I styret for Boligsameiet Smestad Hovedgård

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

3) ÅRSREGNSKAP

3.1 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførsel ble i 2024 overført til USBL. Revisjon for 2024 er utført av KPMG.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet 2024 som viser et underskudd på kr. 4.398.221,- godkjennes. Vedlegg 1. Resultatet føres mot egenkapital..

4) PROSJEKTREGNSKAP VELUX

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

5) VALG AV REVISOR

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

Forslag til vedtak

Alpha revisjon AS ble valgt som ny revisor

6) REVIDERTE VEDTEKTER

Det har i lengre tid vært et ønske om å oppdatere vedtektene. I samarbeid med sameiets jurist har vi utarbeidet reviderte vedtekter. Hensikten med revideringen er en større klarhet i hva som er sameiers ansvar og hva som er sameiet sitt ansvar. Vedtektene er også oppdaterte i henhold til nytt regelverk. Se vedlegg 3

Forslag til vedtak

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

7) STYREHONORARER

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

Forslag til vedtak

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

8) INNKOMNE FORSLAG

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

8.1. MARIANNE REIMERS HAR LEVERT FORSLAG VEDRØRENDE HEKK OG SPYLING

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

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

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

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

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

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

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

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

9) VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

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

10) OVERGANG TIL OBOS SOM NY FORRETNINGSFØRER FRA 01.06.2025

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

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

11) INFORMASJONSSAKER

Elbil-lading faktuering

- Fakturering elbil-lading: Gunnar Arnesen sørger for fakturering til og med 31.05 2025

Bredbånd

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

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

Grønt og Hvitt kjøpt opp av Asker og Bærum Vaktselskap

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

Informasjonsskriv til eksisterende og nye beboere

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

Reviderte arkitektråd

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

12) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

12.1 VALG AV STYRE

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

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

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

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

12.2 VALG AV VALGKOMITE

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

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

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

Balanse 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

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

Balanse 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

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

Sted:_____ Dato:_____

Ole Petter Holen Styreleder	Anders Gjære Styremedlem	Erik Tønnesen Styremedlem
Manuela Ramin-Osmundsen Styremedlem	Tone Rudberg Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder inntekter på eierskiftegebyr.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Konto 6643 gjelder utskifting av takvinduer.

Note 8 - Andre honorarer

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

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

	1	52 323	52 323

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

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

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Smestad Hovedgård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Smestad Hovedgård

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Smestad Hovedgård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

FULLMAKT

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

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

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1 STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3 STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5 STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7 STEMMESEDDEL 8

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Smestad Hovedgård for året 2024

Møtedato 22.5.2025

Møtestart kl. 18:00

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

Møtet ble åpnet av Ole Petter Holen, styrets leder.

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Ole Petter Holen.

Vedtak: Han ble valgt.

Registrering av fremmøtte

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

Vedtak: Godkjent.

Valg av protokollfører og to seksjonseiere til å medundertegne protokollen

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

Vedtak: De foreslåtte ble valgt.

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt og godkjenning av dagsorden

Vedtak: Godkjent.

2 STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Styrets årsmelding ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

Enstemmig vedtak: Årsmeldingen ble tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styrets økonomiansvarlige Anders Gjære gikk gjennom tallene for 2024.

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 5.145.241.

Transaksjon 09222115557547867003 Signert OPH, JEG, MP

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

4. PROSJEKTREGNSKAP VELUX

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

Resultatet ble mottatt med applaus og ros for god prosjektledelse.

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

5. VALG AV REVISOR

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

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

6. REVIDERTE VEDTEKTER

I innkallingen står det:

«Forslag til vedtak:

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

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

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

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

7. STYREHONORARER

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

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

8. INNKOMNE FORSLAG

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

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

Biler og parkering

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

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

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

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

Elbil-lading

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

Leietakere og vedlikehold

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

Garasjelaget – vedtekter og melding fra Kartverket

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

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

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

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

9. VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

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

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

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

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

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

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

11. VALG PÅ STYRE OG VALGKOMITE

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

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

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

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

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

12 PROTOKOLL. AVSLUTNING AV MØTET.

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

Ole Petter Holen

Møteleder

Jon E. Glømmen

Protokollvitne

Marianne Petersen

Protokollvitne

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET SMESTAD HOVEDGÅRD

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

Formål med vedtektene 2

1 **Navn og registrering** 2

2 **Eiendommen** 2

3 **Rettslig rådighet over seksjonen** 2

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

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

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

7 **Lovbestemt panterett** 5

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

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

10 **Mindretallsvern** 8

11 **Forretningsfører og funksjonærer** 8

12 **Regnskap og revisjon** 8

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

14 **Erstatningsansvar** 9

15 **Registrering i Foretaksregisteret** 9

16 **Gebyrer ved overdragelse og utleie** 9

17 **Eierseksjonsloven** 9

Vedlegg 9

Formål med vedtektene

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

1 Navn og registrering

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

2 Eiendommen

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

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

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

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

Det er fastsatt følgende begrensninger:

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

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

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

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

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Bruksenhetene

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

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

4.2 Fellesarealene

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Generelt

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

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

4.5 Dyrehold

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

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

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

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

5 Vedlikehold.

5.1 Bruksenhetene

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

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

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

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

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

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

5.2 Installasjoner og forandringer

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

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

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

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

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

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

5.3 Fellesarealene

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

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

5.4 Meldeplikt

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

6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

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

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

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

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

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

7 Lovbestemt panterett

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

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

8 Sameiermøter

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

8.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

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

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

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

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

Innkallingen med sakspapirer skal legges ut på sameiets nettsider.

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

8.2 Deltakere

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

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

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

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

8.3 Ledelse og protokoll

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

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

Protokollen skal legges ut på sameiets nettsider.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

8.5 Ugildhet i Sameiermøter

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære Sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal minst

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

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

Til forvaltningen hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen.

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

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

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

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

Styret kan ikke pantsette eiendom som tilhører sameierne i fellesskap.

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

9.2 Valg av styre

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

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

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

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

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

9.3 Styremøter

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

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

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

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

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

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

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

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

9.5 Representasjon og ansvar

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

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

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

9.6 Ansvarsforsikring for styret

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

10 Mindretallsvern

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

11 Forretningsfører og funksjonærer

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

12 Regnskap og revisjon

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

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

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

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

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

14 Erstatningsansvar

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

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

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

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

15 Registrering i Foretaksregisteret

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

16 Gebyrer ved overdragelse og utleie

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

17 Eierseksjonsloven

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

Tilknyttet disse vedtekter foreligger i separate dokumenter:

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

V E D T E K T E R

F O R

G A R A S J E L A G E T S M E S T A D H O V E D G Å R D

(vedtatt 22.04.2003)

1 Navn og registrering

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

2 Seksjonen

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

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

3 Rettslig rådighet over andelen(e)

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

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

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

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

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

4 Bruken av biloppstillingsplassen

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

5 Registrering i Foretaksregisteret

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

6 Eierseksjonsloven

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

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

antall andeler	sted	dato	navn	underskrift

antall andeler	sted	dato	navn	underskrift

HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET SMESTAD HOVEDGÅRD

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

Innhold

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

Ro og orden

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

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

Avfall

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

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

Trafikk og parkering|

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

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

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

Vedlikehold av grøntanlegget og dyrehold

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

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

Bruk av terrasser, balkonger og takterrasser

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

Utvendig arkitektur, fasader og grøntanlegg

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

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

Utfyllende dokumenter til vedtekter og husordensregler

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

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

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

Bekreftelse

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

Seksjonsnummer. _____

Underskrift: _____

Sted: _____

Dato: / 20_____



VELKOMMEN TIL BUDSJETTMØTE 2025

Boligsameiet Smestad Hovedgård
Smestad skole, personalrommet
9. desember 2025 kl. 1800

BUDSJETTMØTE
09.12.2025

Representant fra Takråd kommer 18.15
Representant fra Telia kommer 19.00

Til behandling foreligger:

Konstituering
- Registrering av frammøtte og fullmakter
- Godkjenning av innkallingen
- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører og to til å undertegne protokollen

1. Godkjenning av dagsorden
2. Orientering fra styret
3. Vedlikeholdsplanen og låneopptak
4. Presentasjon av prognose for 2025 og budsjett for 2026
5. Ny avtale med Telia vedr. TV og bredbånd
6. Nytt forsikringsselskap fra IF til Gjensidige
7. Reviderte vedtekter
8. Valg av styreleder – valgkomiteen legger fram forslag på styreleder
9. Styrets vurdering av innkomne forslag



1. Konstituering og godkjenning av dagsorden

1. Konstituering og godkjenning av dagsorden

Konstituering

- Registrering av frammøtte og fullmakter
- Godkjenning av innkallingen
- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører og to til å undertegne protokollen
- Godkjenning av dagsorden





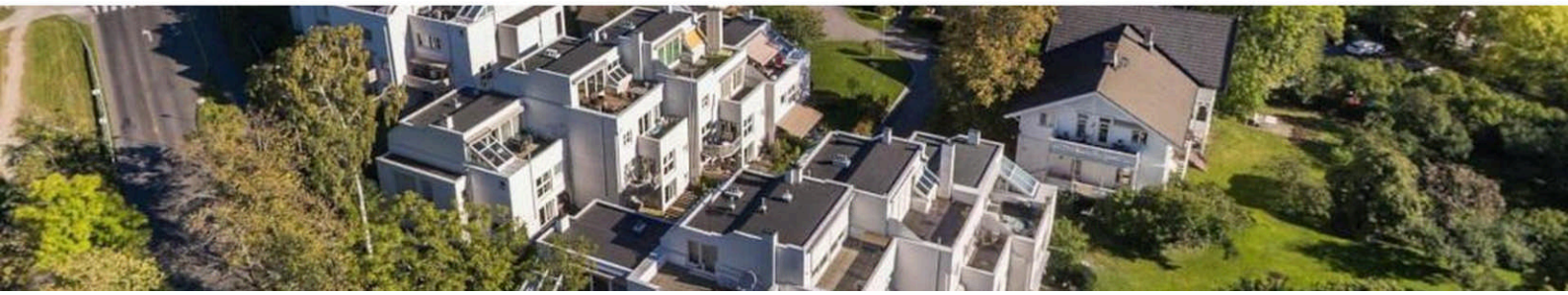
2. Orientering fra styret

2. Orientering fra styret

Prioriterte oppgaver 2025

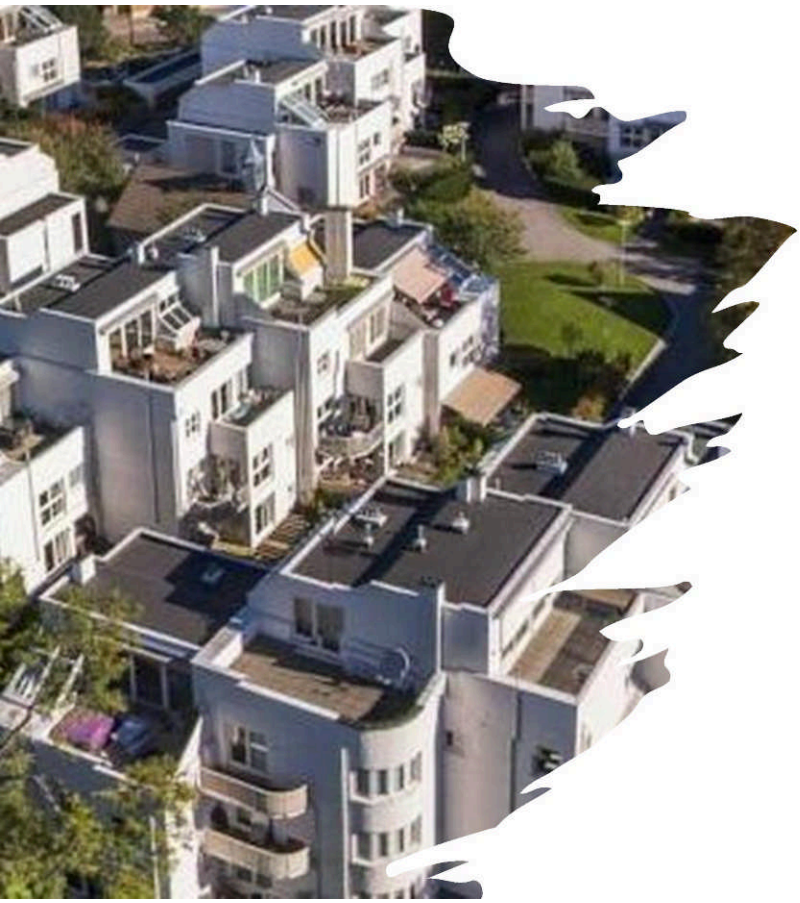
- Vedlikeholdsplanen
- Løpende oppgaver
- Vannlekkasjer
- Utbygging av Smestad Skole

Styret takker Eiliv Christiansen og Jon Glømmen for godt arbeid med opprydning av ideell eierandel i garasjeanlegget





3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)



Fra Årsmøte 2025

Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplan 2025

- Sameiet nærmer seg 40 år, og på deler av bygningsmassen har det ikke vært utført regelmessig vedlikehold. Dessverre har det opparbeidet seg et betydelig vedlikeholdsetterslep gjennom mange år. Nedbørmengder og styrtregn er i tillegg betydelig mer omfattende nå enn for bare få år siden, og er en ekstra påkjenning for husene våre.
- Styret ser at det er nødvendig å løfte blikket og se de nærmeste årene i sammenheng, ikke minst med tanke på mulighetene for å finansiere store arbeider som trengs på sikt.
- Styret har innhentet tilstandsrapporter på tak og beslag, fasade og overlys.Vi ønsker også å innhente rapporter vedrørende det elektriske og andre deler av bygningsmassen. Vi jobber også med å få en oversikt over hva som er gjort av vedlikehold i sameiet de siste 20 årene.
- Styret ønsker å bruke 2025 på å sammenstille all informasjon i en langsiktig prioritert vedlikeholdsplan med forslag til finansieringsløsninger.
- Med omfattende vedlikeholdsbehov er det nødvendig for styret å gjøre strenge prioriteringer nå og i tiden fremover for hva som skal tas først, hvordan det skal løses og hvor mye penger vi skal bruke på det de neste årene.

Vi har bare tiden og veien…

Forsikring vår dekker

- Følgeskader, d.v.s. skader som oppstår inne i bygningene på grunne av lekkasjen utenfra. Med noen unntak.

Forsikringen dekker ikke

- Ved bygningsdeler som er eldre enn 40 år, dekkes ikke følgeskader.
- Sameiet vårt er 40 år i 2028.



3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)

Det koster å eie bolig i Norge

Hva koster ytre vedlikehold av en 40 år gammel bolig årlig i prosent av boligens verdi?

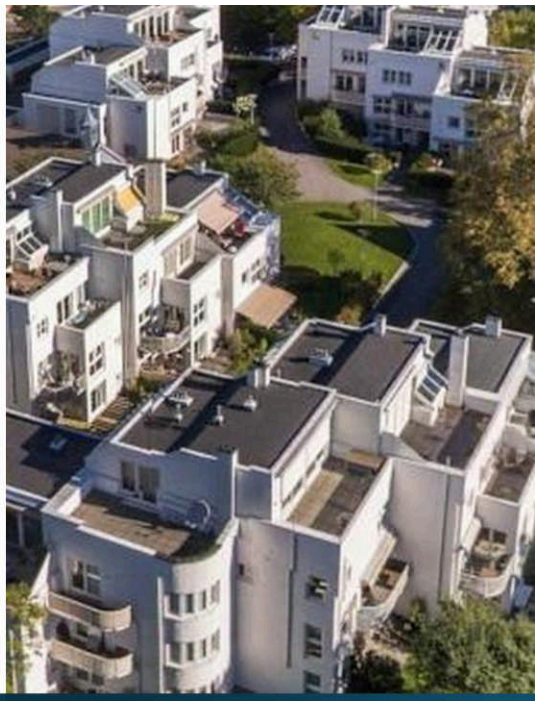
- Det finnes ingen fasit, men det finnes tommelfingerregler som ofte brukes i boligforvaltning:
- Generelt ytre vedlikeholdsnivå: For en enebolig settes gjerne årlig vedlikehold til 1–2 % av boligens markedsverdi.
- Alder på bolig: For en bolig som er rundt 40 år gammel, er det normalt at ytre vedlikeholdsbehov (tak, fasade, vinduer, drenering m.m.) er større enn for en ny bolig. Mange kilder anbefaler å budsjettere nærmere 2 % av verdi for eldre boliger.
- Hvis boligen er verdt 5 mill. kroner, tilsvarer 1 % = 50 000 kr og 2 % = 100 000 kr i året i snitt.
- Lek med tall: La oss anta at snittprisen pr. leilighet er på 9 millioner kroner i sameiet. Med 65 enheter blir det ca. 600 millioner. 1-2% av dette tilsvarer mellom 6-12 millioner på ytre vedlikehold pr. år hvis man legger overnevnte til grunn. BSH har brukt en brøkdel av dette de siste 20 årene.
- ***De er knyttet noe usikkerhet til tallene da det er stor variasjon i boligprisene i ulike deler av landet.***



3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)

Prioriteringer

- De siste årene har vi hatt mange vannlekkasjer i sameiet. De fleste kan relateres til tak, takterrasser (toppetasjene) og overlysvinduer (toppetasjene).
- Disse lekkasjene koster sameiet mye penger i dag og mer i morgen.
- Vi må derfor stoppe disse lekkasjene og kostnadene.
- **Vi har utarbeidet en vedlikeholdsplan 10 år fram tid, men vi har prioritert:**
  - De fire første årene (26, 27, 28 og 29).
  - Tak, terrasser (med boligdel under) og overlysvinduer (på toppleilighetene).
  - I tillegg har vi prioritert hovedhuset.
- **Det som blir prioritert (store prosjekter) fra 2030 og utover er:**
  - Fasade: Sprekker, vask og maling.
  - Fasadevinduer: De som ikke ble tatt i 2018.
- **Vi har en ambisjon om å inkludere følgende i det løpende driftsbudsjettet:**
  - Garasjer
  - Elektroarbeider
  - Uteområdet
  - Vannlekkasjer
  - Låssystemer
  - Annet som måtte komme



3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)

Prosjektet oppsummert

- Vi har mange vannlekkasjer i BSH, spesielt fra tak, takterrasser og overlysvinduer.
- Vi har valgt utbedring av tak, terrasser med boligdel under, overlysvinduer og hovedhuset som prioriterte oppgaver de kommende 4 årene.
- Vi har fått utarbeidet en tilstandsrapport på alle tak og terrasser (toppleilighetene).

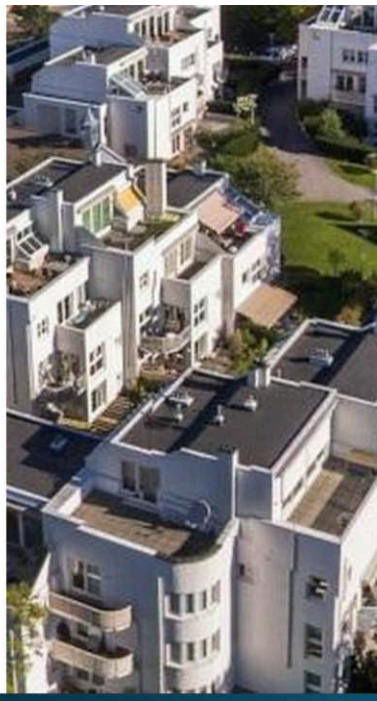
- Vi har hentet inn 3 anbud for den største jobben, som er utbedring av tak og terrasser.
- Vi har valgt A. Hansen A/S som leverandør på tak og terrasser.

- Vi har valgt Takråd som vår samarbeidspartner på prosjektering og oppfølging.
- Takråd ble også benyttet i forbindelse med Velux-prosjektet, og kjenner BSH godt.
- Representant fra Takråd er tilstede for spørsmål på dette møtet.

- Vi har hentet inn tilbud på utbedring av Hovedhuset.

- Den totale kostnaden for hele prosjektet 2026 til 2029 er på ca. 11 millioner kroner.
- Vi har utarbeidet en finansieringsmodell som kombinerer lån på 7 millioner kroner fra Handelsbanken.
- For å finansiere lånet med renter og avdrag øker vi felleskostnadene med 15% fra 01.01.2026. De følgende årene tas det sikte på økninger i fellesutgiftene som følger konsumprisindeksen.

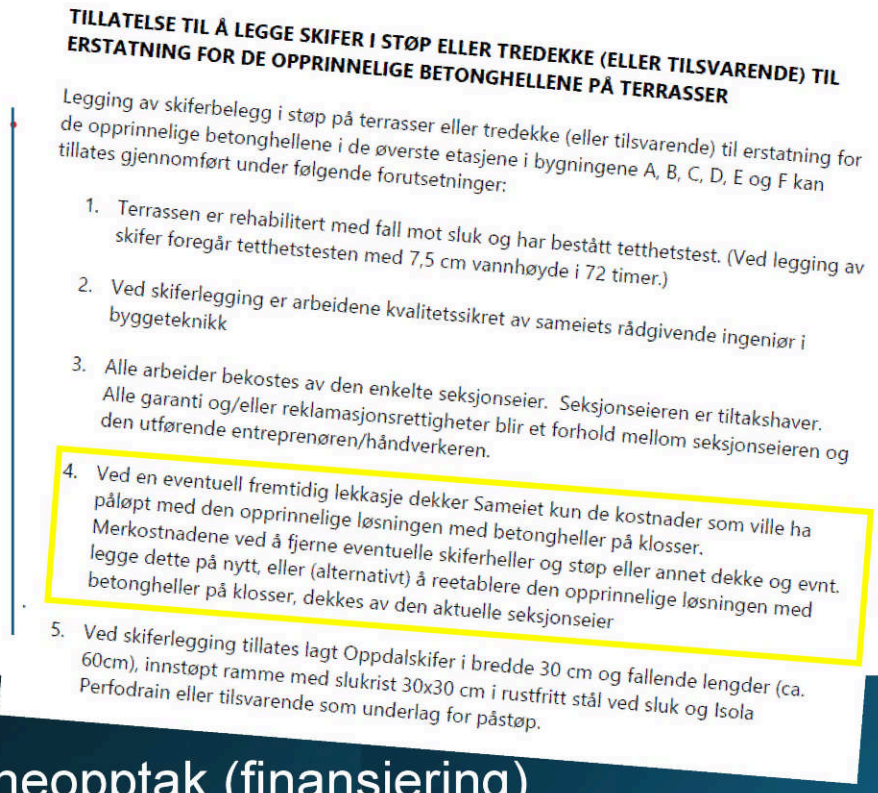
- Resterende kapitalbehov på ca. 4 millioner kroner finansieres gjennom ekstraordinære innbetalinger. Dette gir et snitt på NOK 61.203 pr. beboer totalt for perioden 2026 til 2029. Dette er et gjennomsnitt, så de med store leiligheter betaler mer og de med mindre leiligheter mindre.



3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)

Hovedregel: Terrasser

- Hovedregel er at sameiet dekker ny membran på terrasser som ligger direkte oppå boligmasse under.
- I tilbudet ligger også fjerning av originale betongheller og tilbakestilling av dem.
- Men de som ikke har originale betongheller på terrassen, må fjerne dekket for egen regning slik at entreprenøren får tilgang til membranen og får skiftet den.
- De som ikke har originalt dekke må også tilbakestille dekket for egen regning.
- De terrasser som blir vurdert i god stand, blir ikke tatt.
- Skjema for ansvarfordeling ligger ute på Vibbo under praktisk informasjon. Denne ansvarfordelingen har vært praktisert i mange år.



TILLATELSE TIL Å LEGGE SKIFER I STØP ELLER TREDEKKE (ELLER TILSVARENDE) TIL ERSTATNING FOR DE OPPRINNELIGE BETONGHELLENE PÅ TERRASSER

Legging av skiferbelegg i støp på terrasser eller tredekke (eller tilsvarende) til erstatning for de opprinnelige betonghellene i de øverste etasjene i bygningene A, B, C, D, E og F kan tillates gjennomført under følgende forutsetninger:

1. Terrassen er rehabilitert med fall mot sluk og har bestått tetthetstest. (Ved legging av skifer foregår tetthetstesten med 7,5 cm vannhøyde i 72 timer.)
2. Ved skiferlegging er arbeidene kvalitetssikret av sameiets rådgivende ingeniør i byggeteknikk
3. Alle arbeider bekostes av den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren er tiltakshaver. Alle garanti og/eller reklamasjonsrettigheter blir et forhold mellom seksjonseieren og den utførende entreprenøren/håndverkeren.
4. Ved en eventuell fremtidig lekkasje dekker Sameiet kun de kostnader som ville ha påløpt med den opprinnelige løsningen med betongheller på klosser. Merkostnadene ved å fjerne eventuelle skiferheller og støp eller annet dekke og evnt. legge dette på nytt, eller (alternativt) å reetablere den opprinnelige løsningen med betongheller på klosser, dekkes av den aktuelle seksjonseier
5. Ved skiferlegging tillates lagt Oppdalskifer i bredde 30 cm og fallende lengder (ca. 60cm), innstøpt ramme med slukrist 30x30 cm i rustfritt stål ved sluk og Isola Perfodrain eller tilsvarende som underlag for påstøp.

3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)

Terrassedekke:
Hva betaler du selv, og hva betaler sameiet?

- Sameiet tilbyr gjenbruk av eksisterende heller Det er det som ligger i pristilbudet fra A. Hansen.
- De som ikke har originale betongheller på terrassen, må sørge for at dekket blir fjernet før A. Hansen kan starte. Dette er IKKE sameiets ansvar
- Fjerning av dekke kan gjøres 1. på egen hånd, eller 2. av A. Hansen.

- Kostnadene ved å fjerne tregulv eller fliser/støp og tilbakestilling, betales av den enkelte sameier.
- Legging av nytt gulv eller tilbakestilling av eksisterende MÅ utføres av A. Hansen.
- Ønsker sameier å IKKE fjerne uoriginalt dekke, er dette mulig, MEN ved lekkasje i ettertid er det sameiers hele og fulle ansvar å utbedre dette for egen regning, samt de følgekostnader som måtte oppstå. Blir ikke dette utført, kan sameiet utføre det på sameierens regning.

- Ønsker sameier tregulv istedenfor eksisterende betongheller er dette mulig. MEN det må avtales direkte med A Hansen. Og betales av den enkelte sameier. Sameiet har ingenting med verken organisering, gjennomføring eller betaling av dette.
- Ønsker sameier støp og fliser istedenfor eksisterende betongheller er dette også mulig. MEN det må avtales direkte med A Hansen. Og betales av den enkelte sameier. Sameiet har ingenting med verken organisering, gjennomføring eller betaling av dette. Ansvaret og risiko for skade og følgeskader for all fremtid går over på sameier. Skjema på forrige side må fylles ut og underskrives av den det gjelder.

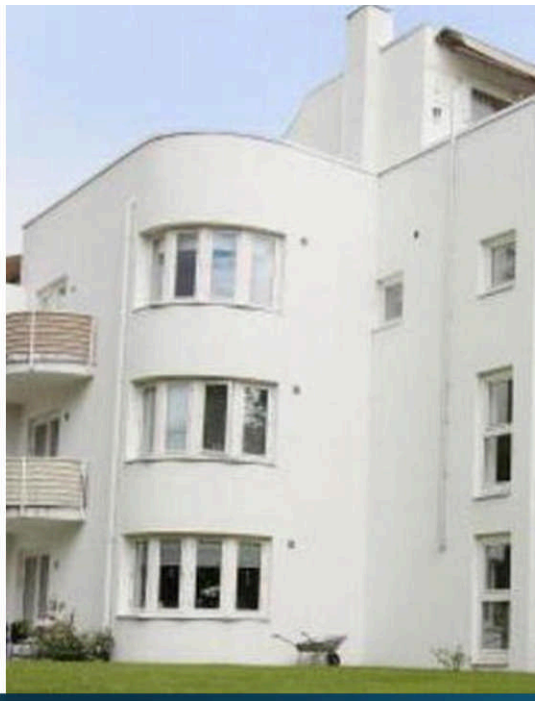


3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)

Hovedregel: Tak
Prosjektet omfatter ikke de tak som er blitt rehabilitert de siste 10 årene, eller som er i god stand.

Hovedregel: Overlysvinduer
Dette har vi fått prisoverslag på. Gjennomføring er satt til 2029. Vi vil i god tid før 2029 innhentet konkrete anbud.

I 2025 og 2026 vil vi utføre nødreparasjon av alle overlysvinduer for å unngå lekkasjer før vi får tatt overlysvinduene skikkelig i 2029.



3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)

Tak og terrasser omfatter:

Lilla er nr. på hovedtak
Grønt er nr. på sidetak
Rødt er nr. på terrassetak
Orange er husnummer
Svart kryss på tak, tatt 2018 eller tas ikke nå

- Så langt ser det ut som takterrassen (toppetasjene) i nr 44, 60, 64, 66, 72 har støpt gulv.
- Terrasse (toppen) i nr 40 og 80 ble tatt i 2019/2020, men vi vil gjøre en vurdering av også disse
- Det ser ut som sidetak (grønt) nr. i 68 og 82 er tatt tidligere
- Så langt ser det ut som det er terrasse (ikke toppetasjene) over boligdel i nr. 72, 74, 80 og 50. Tilstanden og dekke på disse blir vurdert i prosjektet.

MED FORBEHOLD OM FEIL I KARTLEGGINGEN



3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)

Hva gjør vi når?

Tak og terrasser
2026: Nr. 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68
2027: Nr. 70, 72,74, 76, 78, 80, 82, 84
2028: Nr. 40, 42, 44, 48, 50, 52, 54

Oppstart hvert år:
- Ca. Primo april – før, om mulig.
- Estimert arbeider pr. blokk ca. 4 uker, med værforbehold.
- 2 blokker pr. år.

Opsjoner til beboer, terrasser
- Maling innvendig mur terrasser kr. 8937,-
- Avtales direkte med A. Hansen
- Sameiet involverer seg ikke her

2026, 2027 og 2028: Hovedhuset

2029: Alle overlysvinduer (Toppleilighetene)

Styret vil underveis holde dere godt orientert om fremdrift og hvilke leiligheter som står for tur.



3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)

Kostnadestimater 2026-2029

NOK	2026	2027	2028	2029	SUM
Takarbeider inkl. Terrasser, inkl jethetter/wire	1 143 467	1 504 937	1 196 776	-	3 845 180
Kostnadsøkning (KPI)		67 543	29 919		97 462
Overlys/glassbur	-	-	-	2 350 000	2 350 000
Hovedhuset	200 000	420 000	420 000	-	1 040 000
Konsulenttjenester (Takråd)	100 000	75 000	75 000		250 000
SUM eks mva	**1 443 467**	**2 067 480**	**1 721 695**	**2 350 000**	**7 582 642**
5% reserve	72 173	103 374	86 085	117 500	379 132
Totalt eks mva	1 515 640	2 170 854	1 807 780	2 467 500	7 961 774
SUM inkl moms	**1 894 550**	**2 713 568**	**2 259 725**	**3 084 375**	**9 952 218**
Prosjektledelse	342 000	342 000	342 000		1 026 000
SUM Totalt	**2 236 550**	**3 055 568**	**2 601 725**	**3 084 375**	**10 978 218**

3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)

Prosjektfinansiering 2026-2029

NOK	2026	2027	2028	2029	SUM
Lån Handelsbanken	4 000 000	3 000 000			7 000 000
Nytt lån			-		-
SUM	**4 000 000**	**3 000 000**	**-**	**-**	**7 000 000**
Prosjektbudsjett	(2 236 550)	(3 055 568)	(2 601 725)	(3 084 375)	**(10 978 218)**
Prosjektsaldo	1 763 450	1 707 882	(893 843)	**(3 978 218)**	
Egenfinansiering		-	(3 978 218)		
Per enhet (65), gjennomsnitt	-	-	(61 203)	-	

3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)

Egenfinansiering – ekstraordinær innbetaling pr. enhet 2027-2029

Leilighet nr	Seksjonsnr / Andelsnr	Ant kvadratmeter	Brøk	BELØP	Per år (⅓ pr)	Boenhet gateadresse
02	2	1 620	0,022	87 594	29 198	Monolitveien 78
05	5	1 535	0,021	82 998	27 666	Monolitveien 80
08	8	1 945	0,026	105 167	35 056	Monolitveien 82
10	10	1 620	0,022	87 594	29 198	Monolitveien 84
12	12	1 620	0,022	87 594	29 198	Monolitveien 70
15	15	1 535	0,021	82 998	27 666	Monolitveien 72
18	18	1 535	0,021	82 998	27 666	Monolitveien 74
20	20	1 620	0,022	87 594	29 198	Monolitveien 76
23	23	1 620	0,022	87 594	29 198	Monolitveien 68
26	26	1 595	0,022	86 242	28 747	Monolitveien 66
29	29	1 620	0,022	87 594	29 198	Monolitveien 64
32	32	1 620	0,022	87 594	29 198	Monolitveien 62
35	35	1 610	0,022	87 053	29 018	Monolitveien 60
38	38	1 610	0,022	87 053	29 018	Monolitveien 58
40	40	1 620	0,022	87 594	29 198	Monolitveien 56
43	43	1 620	0,022	87 594	29 198	Monolitveien 48
46	46	1 535	0,021	82 998	27 666	Monolitveien 50
49	49	1 595	0,022	86 242	28 747	Monolitveien 52
51	51	1 620	0,022	87 594	29 198	Monolitveien 54
54	54	1 620	0,022	87 594	29 198	Monolitveien 40
57	57	1 610	0,022	87 053	29 018	Monolitveien 42
59	59	1 620	0,022	87 594	29 198	Monolitveien 44
01	1	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 78
03	3	1 000	0,014	54 070	18 023	Monolitveien 80
04	4	805	0,011	43 527	14 509	Monolitveien 80
06	6	1 920	0,026	103 815	34 605	Monolitveien 82
07	7	965	0,013	52 178	17 393	Monolitveien 82
11	11	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 70
13	13	1 000	0,014	54 070	18 023	Monolitveien 72
14	14	805	0,011	43 527	14 509	Monolitveien 72
16	16	1 000	0,014	54 070	18 023	Monolitveien 74
17	17	805	0,011	43 527	14 509	Monolitveien 74
19	19	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 76
21	21	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 68
22	22	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 68
24	24	900	0,012	48 663	16 221	Monolitveien 66
25	25	700	0,010	37 849	12 616	Monolitveien 66
27	27	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 64
28	28	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 64
30	30	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 62
31	31	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 62
33	33	770	0,010	41 634	13 878	Monolitveien 60
34	34	715	0,010	38 660	12 887	Monolitveien 60
36	36	770	0,010	41 634	13 878	Monolitveien 58
37	37	715	0,010	38 660	12 887	Monolitveien 58
39	39	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 56
41	41	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 48
42	42	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 48
44	44	1 000	0,014	54 070	18 023	Monolitveien 50
45	45	805	0,011	43 527	14 509	Monolitveien 50
47	47	900	0,012	48 663	16 221	Monolitveien 52
48	48	700	0,010	37 849	12 616	Monolitveien 52
50	50	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 54
52	52	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 40
53	53	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 40
55	55	770	0,010	41 634	13 878	Monolitveien 42
56	56	715	0,010	38 660	12 887	Monolitveien 42
58	58	895	0,012	48 393	16 131	Monolitveien 44
60	60	768	0,010	41 526	13 842	Monolitveien 46
61	61	1 081	0,015	58 450	19 483	Monolitveien 46
62	62	626	0,009	33 848	11 283	Monolitveien 46
63	63	645	0,009	34 875	11 625	Monolitveien 46 C
64	64	1 604	0,022	86 729	28 910	Monolitveien 46 B
65	65	1 226	0,017	66 290	22 097	Monolitveien 46
SUM			1,000	3 978 218	1 326 073	
			Høy	105 167	35 056	
			Lav	33 848	11 283	

Egenfinansieringen fordeles over 3 år. 2027, 2028 og 2029 med en 1/3 hver år.

Innbetaling er 1. januar hvert år.

3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)

Låneopptak Handelsbanken

Vilkår og priser

Låntaker
- Boligsameiet Smestad Hovedgård

Långiver
- Handelsbanken, norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ) ("Handelsbanken")

Formål
- Refinansiering av to lån (9053.71.02542 og 9053.70.79729) med opplåning på TNOK 7.000.

Løpetid
- Inntil 30 år

Tilbakebetaling
- Månedlig eller kvartalsvis

Finansiering og relaterte kostnader
- Flytende rente: Pt Lån

Rente:	**Nom. 6,55%**
Etableringskostnad:	**20.000**

24.11.2025

Handelsbanken

Vilkår og priser

Øvrige forutsetninger
- Det presiseres at endelige forutsetninger inkluderer, men ikke begrenses til betingelser nevnt i dette tilbudet.
- Sameiet må beslutte et budsjett som forsvarer økte lånekostnader og avdrag.
- Styrevedtak og GF vedtak på at Handelsbanken skal refinansiere lån 9053.71.02542 og 9053.70.79729 samt øke totalbelåningen med TNOK 7.000. Det nye lånet skal betales ned over 30 år med avdrag fra første dag. Opplåningen kan deles i to opplåninger på hhv TNOK 4.000 i 2026 og TNOK 3.000 i 2027.
- Profesjonell forretningsfører

3. Vedlikeholdsplan og låneopptak (finansiering)

3. Godkjennelse av låneopptak i Handelsbanken

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK
Budsjettmøtet godkjenner refinansiering av lån og nytt låneopptak slik det fremstilles i det indikative tilbudet fra Handelsbanken som lå vedlagt innkallingen, og som er presentert her på budsjettmøtet.





4. Prognose 2025 og budsjett 2026

4. Presentasjon av prognose for 2025 og budsjett for 2026

Prognosen 25

- Prognosen for 2025 viser et driftsresultat på kr 625 709,- sammenliknet med budsjett 2025 på kr. 1 195 646,-.
- Avviket skyldes en betydelig økning i konsulenthonorarer i forbindelse med kartlegging av vedlikeholdsbehov. Kostnader i forbindelse med forsikringer og kommunale avgifter er også økt.
- Kostnader knyttet til drift og vedlikehold er redusert i forhold til budsjett, dog er enkelte av disse kostnadene ført på posten «Andre driftskostnader», som er økt med ca. kr. 100 000,-
- Årsresultatet er i prognosen minus kr. 282 909,- mens det ble budsjettert med kr. 286 028,-

	Budsjett 2025	Prognose 2025	Budsjett 2026	Endring	Budsjett 2026 (inkl prosjekt)	Prosjekt-budsjett
DRIFTSINNTEKTER						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 758 252	4 568 448	5 253 715	15 %	5 253 715	
LADEINNTEKTER EL-BIL	0	65 613	70 000	6,7 %	70 000	
ANDRE INNTEKTER	22 500	-228 544				
SUM INNTEKTER	**4 780 752**	**4 405 517**	**5 323 715**		**5 323 715**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	61 776	342 300	376 530	10,0 %	718 530	342 000
STYREHONORAR	438 124	136 920	182 560	33,3 %	182 560	
FORRETNINGSFØRERHONORAR	91 432	95 588	100 000	4,6 %	100 000	
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0	350 000	50 000		181 250	131 250
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	1 103 000	800 000	800 000	0,0 %	2 563 300	1 763 300
FORSIKRINGER	465 300	526 000	500 000	-4,9 %	500 000	
KOMMUNALE AVGIFTER	870 536	903 000	939 120	4,0 %	939 120	
ENERGI / FYRING	250 000	200 000	200 000	0,0 %	200 000	
TV-ANLEGG/BREDBÅND	244 000	266 000	264 000	-0,8 %	264 000	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	60 938	160 000	160 000	0,0 %	160 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER	**3 585 106**	**3 779 808**	**3 572 210**	-5,5 %	**5 808 760**	**2 236 550**
DRIFTSRESULTAT:	**1 195 646**	**625 709**	**1 751 505**		**(485 045)**	**(2 236 550)**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	0					
FINANSKOSTNADER	-909 618	909 618	1 169 618		1 169 618	
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-909 618**	**909 618**	**1 169 618**		1 169 618	
RESULTAT	**286 028**	**(283 909)**	**581 887**		**(1 654 663)**	

Budsjettet 26

- I budsjettet for 2026 er felleskostnadene økt med 15%, for å ta høyde for økte rente- og avdragskostnader i forbindelse med låneopptak i 2026.
- Personal- og styrekostnader er økt på grunn av større arbeidsmengde knyttet til vedlikeholdsarbeid. Økningen i styrehonorar foreslås temporær for 2026.
- Det er ikke lagt til grunn kostnader til konsulenter i 2026 på samme måte som i 2025.
- Øvrige kostnadsposter forventes å øke noe/holde seg på samme nivå som i 2025.
- Det budsjetteres med et driftsresultat på kr. 1 751 505,
- Rente på nytt lån øker finanskostnader, slik at årsresultatet budsjetteres med kr. 581 887,-
- Dersom man legger kostnader knyttet til vedlikeholdsprosjektet til grunn, er budsjettert driftsresultat minus kr. 485 045,-

4. Godkjenning av budsjett for 2026 – Forslag til vedtak

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK
Budsjettmøtet godkjenner budsjettet for 2026, inkludert økning i styrehonorarer (eks styreleder).





5. Bredbånd og TV

Tilbudsprosess

FØLGENDE AKTØRER ER FORESPURT I TILBUDSPROSESSEN



5. Ny avtale med Telia fra 01.01.2026

- Sameiet har en kollektiv løsning for bredbånd og TV i dag fra Telia (gamle Coax-kabler).
- Vi har reforhandlet avtalen med Telia, og Telia er valgt for 5 nye år, fra 01.01.2026.
- Den nye avtalen innebærer en bedre løsning for sameiere og sameiet.

- Dagens infrastruktur gammel og bør byttes ut. Det er ønskelig å bygge et nytt fibernett inn i alle enheter.
- Utbyggingen finansieres av leverandøren i sin helhet gjennom lenger bindingstid på avtalen (5 år).
- Arbeidet vil innebære graving, nye traseer utenpå fasadene og nye rør inn i leilighetene.

- Brukerbehovene er individuelle. Snittalder i sameiet er over 60 år. Ca. halvparten av sameierne har i dag kjøpt seg opp på TV, og ca. halvparten har kjøpt seg høyere internetthastighet.
- Etter installering av fiber er TV-dekoder ikke lenger nødvendig. Flere og flere benytter app i smart-TV, Apple-TV eller Chromecast.

- Ny avtale på gammel infrastruktur (Coax-kabler) trer i kraft fra 01.01.2026.
- Ny infrastruktur (fiber) vil bli gjennomført 1. halvår 2026.
- Tilstede på møtet er representant fra Telia for å svare på spørsmål.

Telia

5. Hva betyr dette for sameier?

Nåværende avtale med Telia:

TV 5 poeng + 10mbps bredbånd

NY AVTALE: TELIA BREDBÅND FLEX MAX

Gjelder fra 1 januar

TV 60 poeng + 30mbps
TV 15 poeng + 100mbps
0 TV poeng + 1000mbps

Prisen er kr 339 (for sameiet) pr. måned i 2026

(Dette er rimeligere enn dagens avtale for sameiet.)

(I tillegg går individuell pris for oppgradering av bredbånd betydelig ned.)

6. Bytte fra IF til Gjensidige

Vi har gått i forhandlinger om sameiets forsikringer.

I dag benytter vi IF. Vi har fått et bedre tilbud fra Gjensidige, og styret skifter forsikringsselskap fra IF til Gjensidige.

Avtalen med Gjensidige gjelder fra 01.01.2026.





7. Reviderte vedtekter

7. Reviderte vedtekter (Fra Årsmøte 22. mai 2025)

FORSLAG TIL VEDTAK – GÅR UT
Det fremlagte forslaget til vedtekter vedtas med de endringer/justeringer som fremkommer på Årsmøtet
Styret får fullmakt til å utarbeide det endelige vedtektsdokumentet med nevnte endringer og justeringer implementert, og legger det ut på BSH sin brukerportal så snart det er klart

ENDRET TIL - > TIL INFORMASJON
Det fremlagte forslaget til vedtekter er å anse som en status sak om styrets arbeid. Styret tar gjerne imot skriftlige innspill på forslag vedtektene i etterkant av årsmøtet. Reviderte vedtekter blir presentert på budsjettmøte eller ekstraordinært årsmøte hvor vi hensyntar innspill fra beboere.



7. Reviderte vedtekter

Det har i lengre tid vært et ønske om å oppdatere vedtektene. Siste justering var i 2021.

Hensikten med revideringen er en større klarhet i hva som er sameiers ansvar og hva som er sameiet sitt ansvar.

Vedtektene er også oppdatert i henhold til nytt regelverk.



7. Reviderte vedtekter

De viktigste foreslåtte endringene nå er:

- Pkt. 4.4. Siste setning er ny.
- Pkt. 4.5. Et tidligere unntak for båndtvang på «plenen mellom bebyggelsen og Hoffsveien» er sløyfet.
- Pkt. 5.1. Underpunkt f) om vedlikeholdsplikt for vinduer og ytterdører, er nytt.
  Likeledes er setningen om fuktskader forårsaket av dårlig inneklima, ny.
- Pkt. 6. De to siste avsnitt om avvikende fordeling, er vesentlig endret.
- Pkt. 8.4. Underpunkt f) er nytt.
- Pkt. 8.5. Om inhabilitet. Punktet er vesentlig utbygget.
- Pkt. 14. Her er det lagt inn i første avsnitt at egenandelen er kr. 25.000.
- I tillegg er det en rekke redaksjonelle og språklige endringer.



14 Erstatningsansvar

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

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

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

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

Dagens vedtekter

7. Godkjenning av reviderte vedtekter – Forslag til vedtak

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK
Budsjettmøtet godkjenner reviderte vedtekter med minst 2/3 flertall.





8. Valg av styreleder

8. Valg av styreleder

Valgkomiteen legger fram forslag på styreleder

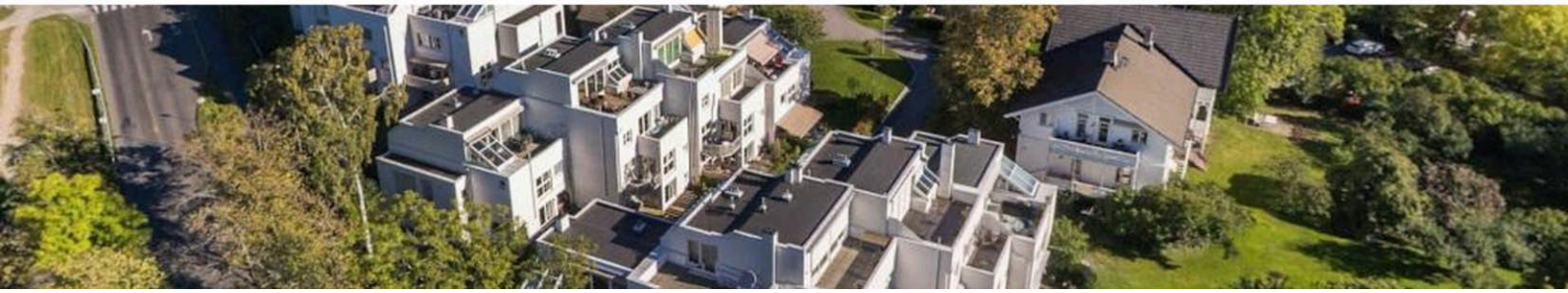
Valgkomiteen ved Bodil Mørk Lillehol og Gunnar Arnesen presenterer valgkomiteens innstilling til styreleder for perioden 01.01.2026 til årsmøtet 2027.



8. Valg av styreleder

Innstilling fra Valgkomiteen

- Ole Petter Holen har vært eksternt engasjert styreleder i sameiet i to år, og er valgt for perioden ut 2025. Med de omfattende vedlikeholdsoppgavene sameiet har, er det formålstjenlig med en eksternt engasjert styreleder som kan lede dette arbeidet videre i tillegg til vanlige styreoppgaver.
- Valgkomiteen innstiller for budsjettmøtet at Ole Petter Holen fortsetter som styreleder fra 01.01.2026 til årsmøtet våren 2027. Tidsspennet for åremålet skyldes ønske om at styreleder heretter skal velges fra år til år på årsmøtet, slik resten av styret blir.



8. Godkjenning av valg til styreleder – Forslag til vedtak

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK
Budsjettmøtet følger innstillingen fra valgkomiteen og velger Ole Petter Holen som styreleder for 2026 og fram til årsmøtet 2027.

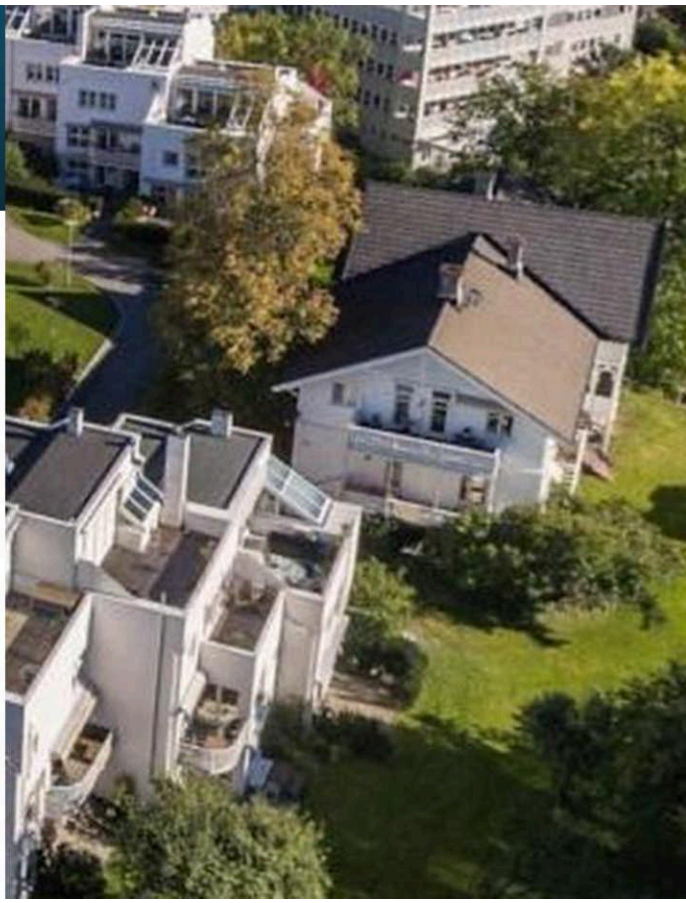




9. Innkomne forslag

9. Innkomne forslag

Det er ikke kommet noen innspill eller forslag til budsjettmøtet fra seksjonseiere før fristen.




HUSK FØR VINTEREN
RENSE SLUK PÅ TERRASSER
Tette sluk kan føre til lekkasjer og store utgifter.
Fjern også blader og løv fra terrassene.
IKKE GJØR LEILIGHETEN FOR TETT
Fuktig inneluft vil over tid kunne føre til råteskader innenfra og store utgifter.
Regelmessig utlufting/god ventilasjon er godt for helsen og bygningsmassen.
SJEKK LEILIGHETEN REGELMESSIG
Det er viktig at dere jevnlig går igjennom boligen og sjekker om det er noen potensielle skader.
Vi kan risikere at skader som har vært over tid og som er vanskelig å oppdage, ikke blir dekket av forsikringen.
Se våre vedtekter (punkt 5) om dette:
«Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Mangelfullt vedlikehold kan medføre erstatningsansvar for seksjonseieren.»



TAKK FOR GODT MØTE

14 Erstatningsansvar

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

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

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

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

Dagens vedtekter

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium (Aker Brygge/Tjuvholmen) v/Espen Hordnes
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: espen.hordnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 321260061 . Vår ref.: 6061-1-20 Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Smestad Hovedgård
Organisasjonsnr:	971284420
Seksjonseier:	Alveberg, Pia Kristine
Medeier:	Midttun, Kim René
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Monolitveien 76, 0375 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	32
Bnr.	870

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94852585.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 6735403.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er besluttet å øke felleskostnadene med 15% fra 1.1.26. Se vedtak om kapitalinnkalling og lån i perioden 2026-2029 fra innkalling og protokoll 09.12.2025, herunder sak 3 og 4.
Vedlikeholdsprosjektet på tak og terrasser er i full gang i Boligsameiet Smestad Hovedgård. Se protokoll fra siste ekstraordinære sameie/budsjettmøte for mer info.
4 lån i Handelsbanken: 90537102542, annuitet, innfrielsesdato 15.08.2054 90537079729, annuitet, innfrielsesdato 20.11.2042 90537051514, serie, innfrielsesdato 10.02.2035 83960503190, annuitet, innfrielsesdato 15.01.2036 Styret har presentert oppdatert vedlikeholdsplan for eierne som gjelder 2026-2029. Det er blant annet planlagt låneopptak kommende år som skal dekkes av blant annet økte felleskostnader samt kapitalinnkalling. Se innkalling og protokoll fra siste møtet for mer informasjon 09.12.2025, da spesielt under sak 3 og 4. Styret har vedtatt refinansiering av lån 9053.70.79729 og lån 9053.71.02542, i tillegg låne opp ca. 4.000.000 i forbindelse med vedlikehold av tak og terrasser i boligsameiet. Lånet tas opp i Handelsbanken. Refinansiering og nytt låneopptak er utført.
Vi er ny forr.fører fra 01.06.2025, tidligere forretningsfører Boalliansen/USBL. Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Lån JA, lånet blir fordelt etter 1. juni. Parkering - Seksjonsnummer 66 er et garasjeanlegg med 66 biloppstillingsplasser med tilhørende boder, en sykkeloppstillingsplass og ett redskapsskjul. Seksjonen eies av et andelslag med 68 andeler, hvorav 66 andeler eies direkte av de enkelte seksjonseierne og to eies av seksjonseierne i fellesskap. Viser til garasjelagets vedtekter. Det er tinglyst ideelle andeler i garasjeseksjonen, veldig viktig at det tinglyses hjemmelsovergang ved salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537051514
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,04%
Restsaldo	3 036 755,00
Innfrielsesdato:	10.02.2035

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83960503190
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo	2 329 559,68
Innfrielsesdato:	14.01.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537143389
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	11 476 036,00
Innfrielsesdato:	01.03.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 303,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	1 950,00	
Felleskostnader	7 353,10	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	889,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 483,-
Annen formue:	12 164,-
Gjeld:	289 216,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537051514
Restsaldo:	66 864,34
Kapitalkostnader:	2 950,89
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83960503190
Restsaldo:	51 293,06
Kapitalkostnader:	1 760,99
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537143389
Restsaldo:	252 683,36
Kapitalkostnader:	1 609,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 370 840,76,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Annen informasjon:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-2656

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret §10 i Vedt.9.10.85

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2869

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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.

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.
