PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HOFFSVEIEN 65 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Hoffsveien 65D

0377 Oslo

Gnr: **32** Bnr: **7** Snr: **22**



Bygningssakkyndig
Raymond Pettersen

Rapport kode: *246329*
Opprettet: *28.07.2026*
Utskrift: *18.08.2026*

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: raymond@bskas.no
Telefon: 48177266

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, branncelle og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstanden angis etter følgende skala:
• TG0 – Ingen registrerte avvik. Nytt (0-5 år).
• TG1 – Mindre eller forventede avvik. Eldre enn 5 år.
• TG2 – Vesentlige avvik fra normal tilstand, slitasje eller redusert funksjon.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik, funksjonssvikt eller fare for sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt.
Tilstandsgrad må vurderes i sammenheng med bygningsdelens tilstand, alder og forventet levetid.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv ha tilgang til og gjøre seg kjent med gjeldende standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: raymond@bskas.no
Telefon: 48177266

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes ut fra funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Raymond Pettersen

Bygningssakkyndig

Søylen BSK AS, Org.nr: 828 238 612
Raymond Pettersen er utdannet tømrermester og takstmann og har mer enn 30 års erfaring fra byggebransjen som entreprenør og takstmann.
Rapporten utarbeides av Raymond Pettersen på vegne av Søylen BSK AS.
Søylen BSK AS er ansvarlig for rapporten og dens faglige innhold.
Jeg er en av seks takstmenn som har etablert selskapet Søylen BSK AS.
I forbindelse med tilstandsrapporter opptrer vi som bygningssakkyndige.



Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Premisser aug 2026
Ansvarlig takstmann, oppdragseier og reklamasjon
Tilstandsrapporten er utarbeidet av takstmann/bygningssakkyndig på vegne av Søylen BSK AS. Takstmannen har gjennomført befaringen og foretatt de bygningsfaglige vurderingene som fremgår av rapporten.
Søylen BSK AS er oppdragseier og ansvarlig foretak for oppdraget og tilstandsrapporten. Oppdraget er inngått med og administrert gjennom Søylen BSK AS, og rapporten er utstedt som en del av selskapets virksomhet.
Rettighetene til rapportens utforming og innhold tilhører Søylen BSK AS, med de bruksrettigheter som følger av rapportens formål og gjeldende rett.
Dersom det etter avhending av eiendommen oppdages forhold som hevdes å skyldes feil, mangler eller utelatelser i tilstandsrapporten, skal Søylen BSK AS varsles skriftlig uten ugrunnet opphold etter at forholdet er eller burde vært oppdaget. Varslet bør beskrive det aktuelle forholdet og så langt mulig vedlegges relevant dokumentasjon, herunder bilder, faglige vurderinger og annen dokumentasjon som kan ha betydning for saken.
Søylen BSK AS skal så langt det er praktisk mulig gis anledning til å besiktige, undersøke og vurdere det påberopte forholdet før det foretas riving, reparasjoner, utskifting eller andre inngrep som kan vanskeliggjøre etterfølgende kontroll. Dette gjelder ikke dersom umiddelbare tiltak er nødvendige for å begrense skade, hindre videre skadeutvikling eller ivareta helse og sikkerhet. I slike tilfeller bør forholdet dokumenteres så godt som mulig før og under utbedringen.

At et forhold avdekkes etter befaring eller eierskifte, eller at et forhold ikke er særskilt omtalt i rapporten, innebærer ikke i seg selv at det foreligger feil eller forsømmelse ved tilstandsrapporten. Et eventuelt ansvar må vurderes konkret på grunnlag av oppdragets omfang, undersøkelsesnivået etter NS 3600:2025, tilgjengeligheten på befaringstidspunktet, fremlagt dokumentasjon og opplysninger, samt hva den bygningssakkyndige med rimelighet kunne forventes å avdekke og rapportere.
Eventuelle krav knyttet til utførelsen av oppdraget eller innholdet i tilstandsrapporten skal rettes til Søylen BSK AS som oppdragseier og ansvarlig foretak, med de begrensninger som følger av gjeldende rett. Denne bestemmelsen begrenser ikke rettigheter som følger av ufravikelig lovgivning.

Forutsetninger

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600:2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og NS 3940:2023 for arealmåling.
Rapporten bygger på en visuell og ikke-destruktiv befaring utført innenfor undersøkelsesnivået som følger av NS 3600:2025. Undersøkelsen omfatter visuelle observasjoner, enkle funksjonsprøver og målinger der dette følger av standardens krav eller vurderes som nødvendig. Demontering, åpning av konstruksjoner eller andre destruktive undersøkelser inngår ikke, med mindre dette er særskilt avtalt.
Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Vurderingene gjelder kun forhold som med rimelighet kunne registreres innenfor det avtalte undersøkelsesnivået. Skjulte feil, mangler eller skader kan derfor forekomme uten at disse er registrert eller omtalt i rapporten.
Kontrollen omfatter kun bygningsdeler og installasjoner som var tilgjengelige ved befaringen. Møbler, tepper, fast innredning, lagrede gjenstander, snø, vegetasjon eller andre forhold kan ha begrenset inspeksjonsmulighetene. Slike begrensninger vil, der de har betydning for vurderingen, fremgå av rapporten.
Skjulte konstruksjoner, membraner, dampsperrer, isolasjon, fundamenter, dreneringssystem, innkassede installasjoner, skjulte vann- og avløpsledninger, elektriske installasjoner, ventilasjonskanaler og andre bygningsdeler som ikke er tilgjengelige uten demontering eller destruktive inngrep omfattes ikke av undersøkelsen.
Rapporten bygger på observasjoner gjort under befaringen, opplysninger mottatt fra eier eller rekvirent samt fremlagt dokumentasjon. Opplysninger som ikke kan verifiseres gjennom normal visuell kontroll eller tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn uten at den bygningssakkyndige kan garantere deres riktighet.
Tekniske installasjoner vurderes kun innenfor den bygningssakkyndiges undersøkelsesnivå etter NS 3600:2025. Det er ikke utført kapasitetsmålinger, tetthetsprøving, kamerainspeksjon, lekkasjesøk, trykkprøving eller andre spesialundersøkelser, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Rapporten erstatter ikke kontroll utført av autorisert eller kvalifisert fagperson.
Tilstandsgradene beskriver den registrerte tekniske tilstanden på befaringstidspunktet og må vurderes sammen med rapportens beskrivelser, årsaker, konsekvenser og anbefalte tiltak. Tilstandsgrad er ikke en vurdering av forventet restlevetid eller tidspunkt for utskifting.
Anbefaling om videre undersøkelser innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger skade eller mangel, men at undersøkelsesnivået etter NS 3600:2025 ikke gir grunnlag for en sikker vurdering av forholdet.
Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved omsetning av boligen og skal leses i sin helhet. Den erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt eller behov for særskilte faglige vurderinger der dette anses nødvendig.
Ved seksjonerte boliger, sameier og borettslag omfatter rapporten som hovedregel ikke felles bygningsdeler eller felles tekniske installasjoner, med mindre dette er særskilt angitt. Eventuelle omtaler av fellesdeler bygger kun på visuelle observasjoner av tilgjengelige arealer og inngår ikke som en fullstendig tilstandsvurdering.
Den bygningssakkyndiges ansvar omfatter kun forhold som med rimelighet kunne forventes avdekket gjennom det avtalte undersøkelsesnivået etter NS 3600:2025. Eventuelle ansvarsbegrensninger følger av oppdragsavtalen og gjeldende rett.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom)

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

TG 1
27 stk

Yttervegg

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Våtrom (bad og vaskerom)

A.2.1.1 Overflater – Vegger

A.2.1.1 Overflater – Himling

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kjøkken

A.2.2.1 Overflater – Vegger

A.2.2.1 Overflater – Himling

A.2.2.2 Overflater – Gulv

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

A.2.2.6 Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

A.2.11.2 Øvrige bærende konstruksjoner

Parkett

Ventilasjon generelt

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

A.2.12.2 Kjøkken, toalett og andre rom med avtrekk

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

A.2.13.4.1 Rørinstallasjoner

A.2.13.4.2 Varmesentral

Andre forhold for boligen innvendig

Innvendige overflater

Tilstandsanalyserapport for fellesdel

A.4.25.1 Tilstandsanalyserapport fra fellesdel

TG 2
7 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.3 Grunnmur

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Yttervegg

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Vinduer

A.3.17.3 Ytterdører

Våtrom (bad og vaskerom)

Vaskerom

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Oppsummering av HMS

Bygning 1

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde og vurderes derfor som et HMS-avvik knyttet til personsikkerhet. Selv om forholdet kan ha vært forskriftsmessig på oppføringstidspunktet, oppfyller det ikke dagens sikkerhetsnivå.
Tiltak
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens krav på minimum 1,0 meter, eventuelt ved påbygging eller utskifting av rekkverket i forbindelse med fremtidig vedlikehold eller rehabilitering. Frem til eventuell utbedring bør det utvises aktsomhet ved bruk av balkongen, og møbler eller andre klatrevennlige gjenstander bør ikke plasseres inntil rekkverket.

Kjøkken

A.2.2.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende

Ingen HMS-avvik registrert.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

A.2.11.2 Øvrige bærende konstruksjoner

Ingen HMS-avvik registrert ved den visuelle kontrollen.

Radon

A.2.14.1 Radon

Avvik: Dokumentasjon på radonnivå i boligen er ikke fremlagt.
Konsekvens: Uten målinger kan det ikke dokumenteres om radonkonsentrasjonen ligger under anbefalte grenseverdier. Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner innebærer økt risiko for lungekreft.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen. Dersom målingen viser forhøyede verdier, må årsaken undersøkes og aktuelle tiltak vurderes. Tiltak kan blant annet omfatte forbedret ventilasjon, tetting mot grunnen eller andre radonreduserende tiltak, avhengig av bygningens konstruksjon.
HMS-vurdering: Det er ikke påvist et konkret helsefarlig radonnivå. Forholdet representerer først og fremst en udokumentert HMS-risiko, ettersom radonnivået ikke er målt.

Geologiske forhold

A.3.23.1 Skredfare

Det er ikke registrert et konkret HMS-avvik knyttet til skredfare ved befaringen. Kartregistreringen innebærer likevel at grunnforhold bør hensyntas ved eventuelle fremtidige terrenginngrep, utgraving, fundamenteringsarbeider eller andre tiltak som kan påvirke områdestabiliteten.
Konsekvens: Dersom det forekommer kvikkleire eller andre ustabile løsmasser, kan større terrenginngrep eller endrede belastningsforhold i verste fall påvirke lokal- eller områdestabiliteten.
Tiltak: Ved fremtidige større bygge- eller terrengarbeider anbefales det at behovet for geoteknisk vurdering avklares før arbeidene igangsettes. Det vurderes ikke å være grunnlag for strakstiltak ut fra observasjonene ved befaringen.

A.3.23.2 Flomfare

Det er ikke registrert et konkret HMS-avvik knyttet til flom ved befaringen.
Konsekvens: Ved ekstreme nedbørshendelser kan overvann og utilstrekkelig kapasitet i lokale overvannssystemer generelt medføre vannansamlinger og fuktbelastning på bygninger og terreng.
Tiltak: Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige på bakgrunn av befaringen alene. Overvannssystemer, sluk og avrenningsveier bør holdes åpne og vedlikeholdes. Dersom det ønskes en dokumentert vurdering av flomrisiko, bør eiendommen kontrolleres mot oppdaterte NVE- og kommunale aktsomhets-/flomkart.
Konklusjon A.3.23: Det er ikke avdekket synlige forhold ved befaringen som tilsier akutt skred- eller flomfare. NGUs kartgrunnlag viser imidlertid geologiske forhold i Skøyen-området som gjør at geotekniske forhold bør undersøkes nærmere dersom det planlegges tiltak som påvirker terreng eller fundamentering.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold

Det er ikke registrert et konkret HMS-avvik knyttet til lyd- og støyforhold ved den visuelle befaringen. Det foreliggende støyvarselkartet gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastsette eksakt støynivå ved den aktuelle boenheten.
Konsekvens: Dersom boligen faktisk er utsatt for støynivåer over anbefalte grenseverdier, kan dette påvirke bokomfort og ved langvarig eksponering også helse og trivsel.
Tiltak: Det vurderes ikke nødvendig med særskilte tiltak på bakgrunn av befaringen alene. Dersom det ønskes sikker dokumentasjon av støynivået for seksjonen, må dette avklares gjennom detaljert støyberegning og/eller fagkyndig lydmåling.
Konklusjon: På bakgrunn av befaringen og tilgjengelig dokumentasjon er det ikke påvist et konkret lyd- eller støyavvik for seksjon 22. Det vedlagte kartet bør benyttes som generell områdeinformasjon og ikke som dokumentasjon på et bestemt dB-nivå i leiligheten.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er opplyst rehabilitert/utført i 2026. Det er fremlagt og gjennomgått dokumentasjon for de utførte elektriske arbeidene, herunder oppdatert kursfortegnelse, samsvarserklæring og relevant sluttdokumentasjon fra utførende registrert elektrovirksomhet.
Ved visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget ble det ikke registrert synlige skader, løse komponenter, tegn til varmgang eller andre åpenbare forhold som indikerer elektrisk fare.
Det er ikke registrert dokumentasjonsavvik knyttet til de elektriske arbeidene utført i 2026.
HMS-vurdering:
Det ble ved befaringen ikke registrert åpenbare forhold ved det elektriske anlegget som vurderes å utgjøre fare for helse, miljø eller sikkerhet.
På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon og de visuelle observasjonene ved befaringen er det ikke registrert HMS-avvik ved det elektriske anlegget.
Den bygningssakkyndiges undersøkelse er begrenset til visuell kontroll innenfor undersøkelsesomfanget for tilstandsrapporten og erstatter ikke en elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7 Branntekniske forhold

Avvik:
Det ble ikke registrert synlige branntekniske forhold i den aktuelle boenheten som vurderes å representere en umiddelbar HMS-fare på befaringstidspunktet. Forhold som ikke var tilgjengelige for visuell kontroll er ikke verifisert.
Konsekvens:

Mangelfull røykvarsling, slokkeutstyr eller svekkelser i brannskillende konstruksjoner kan ved brann medføre raskere brann- og røykspredning og redusert personsikkerhet.
Tiltak:

Røykvarslere/brannalarm og manuelt slokkeutstyr skal holdes operative og kontrolleres/vedlikeholdes etter gjeldende krav. Eventuelle felles branntekniske installasjoner og brannskiller er sameiets ansvar og forutsettes fulgt opp gjennom sameiets systematiske brannvernarbeid. Dersom det foreligger usikkerhet om branncelleinndeling, gjennomføringer eller rømningsforhold, anbefales nærmere kontroll av brannfaglig kvalifisert person.
Konklusjon: På bakgrunn av den visuelle befaringen er det ikke registrert åpenbare branntekniske HMS-avvik i selve leiligheten, men vurderingen innebærer ikke en fullstendig brannteknisk kontroll eller godkjenning av bygningen.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Leo Ajkic
Zerimariam Afiley

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Inge Husvik Ulekleiv
Raymond Pettersen

Besiktigelsesdato: 26.07.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Opplysninger fra eier
Opplysningene i dette kapitlet bygger på utfylt egenerklæringsskjema, opplysninger gitt av eier og fremlagt dokumentasjon. Opplysningene er lagt til grunn ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten der de har hatt betydning for vurderingene. Den bygningssakkyndige har ikke hatt mulighet til å kontrollere riktigheten av alle opplysningene utover det som kan verifiseres ved normal visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon. Eventuelle opplysninger som ikke lar seg verifisere er derfor lagt til grunn uten garanti for riktigheten.
Eier opplyser at leiligheten ble overtatt i mars 2026 og at den ikke har vært bebodd av eier de siste 12 månedene. Videre opplyses det at badet er totalrenovert og at arbeidene er utført av fagforetak. For øvrig opplyser eier at det ikke er kjent tidligere lekkasjer, fuktskader, setningsskader, skadedyr, problemer med vann- og avløpsinstallasjoner, elektriske installasjoner eller andre forhold av vesentlig betydning utover det som fremgår av egenerklæringsskjemaet. Eier opplyser også at leiligheten er totaloppusset.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Hoffsveien 65D, 0377 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
32	7	22

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Leo Ajkic

Dokumentasjonskontroll

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.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæringsskjema	21.07.2026	Mottatt pr mail
Ferdigattest	12.01.1994	Hentet ut fra oslo kommunes hjemmestde i byggesaken.
Grunnboksutskrift	29.07.2026	Hentet it fra kartverkets hjemmesider
samsvarserklæring fra Elektrikker	17.08.2026	Mottett på mail
Støykart over oslo	06.08.2026	hentet ut fra Netsider til vegvesenet

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Bosch linjelaser	Måling av etasjeskiller
Bosch avstandsmåler	Måling av Arealer

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m^2): 4 061,8
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Statens Kartverk, Matrikkelen.

Tomtebeskrivelse

Tomtebeskrivelse

Tomten er beliggende i et veletablert boligområde på Hoff i bydel Ullern i Oslo. Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse, rekkehus og eneboliger med opparbeidede felles uteområder og beplantning. Tomten fremstår som opparbeidet med interne gangarealer, grøntanlegg, plen, busker og trær. Terrenget er svakt skrånende med fall som vurderes å lede overflatevann bort fra bebyggelsen under normale nedbørsforhold.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei og interne gang- og kjørearealer. Området har god tilgang til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, butikker og øvrige servicetilbud. Hoff er et etablert boligområde vest i Oslo med hovedsakelig boligbebyggelse vest for Hoffsveien og næringsområder mot Hoffselva.

Det ble ved befaring ikke registrert forhold ved terreng eller overflatevannshåndtering som ga grunnlag for å påpeke avvik. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, og skjulte forhold eller grunnforhold er ikke kontrollert.

Bygninger på eiendommen

Bygning 1

Byggeår	Kommentar til andre tiltak
1990	Ikke oppgitt angre tiltak på eiendommen fra styret

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
2		68	7
	Sum BRA:	**68**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
2	

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn

Bygningen er oppført på skrånende terreng med opparbeidede kjøre- og gangarealer i asfalt samt grøntarealer med plen, busker og trær. Baksiden av eiendommen grenser mot et naturlig skrånende terreng med vegetasjon. Byggegrunnen er ikke tilgjengelig for kontroll, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner. Det ble ikke registrert tegn til setningsskader eller bevegelser i terrenget som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaring.

A.3.21.2 Fundamenter

Fundamentene er ikke synlige og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på byggets generelle fremtoning og synlige konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om vesentlige setninger eller skjevheter relatert til fundamenteringen ved befaring.

TG 2

A.3.21.3 Grunnmur

Grunnmuren består av betongkonstruksjoner med pusset og malt overflate. Synlige deler fremstår generelt i normal stand ut fra alder og bruk. Det ble registrert lokale overflateforvitringer, misfarging og begroing nederst på grunnmuren og ved inngangspartiet, noe som er forenlig med langvarig fuktpåvirkning og normalt vedlikeholdsbehov. Det ble ikke registrert sprekker eller skader som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning.

Årsak:

Lokal fuktbelastning har medført begroing, misfarging og overflateforvitring på grunnmurens overflater.

Konsekvens

Forholdet er i hovedsak estetisk, men fortsatt fuktpåvirkning kan over tid føre til økt nedbrytning av overflatebehandling og puss dersom vedlikehold ikke utføres. Dette er sameiets ansvar

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Dreneringssystem og utvendig fuktsikring er skjulte konstruksjoner og kunne ikke kontrolleres ved befaring. Vurderingen er basert på synlige forhold over terreng. Terrenget rundt bygningen har hovedsakelig fall bort fra fasadene, og overflatevann synes å ledes via asfalterte arealer. Det ble registrert lokale fuktutslag, begroing og misfarging nederst på grunnmuren ved inngangspartiet, noe som indikerer at overflatevann og sprutvann tidvis belaster konstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige tegn til alvorlige dreneringssvikt ved befaring.

Årsak:

Aldersrelatert slitasje på fuktsikring/drenering kan ikke utelukkes. Lokal fuktbelastning fra overflatevann og sprutvann har gitt begroing og misfarging på grunnmur.

Konsekvens

Ved fortsatt fuktbelastning kan overflateforvitring og vedlikeholdsbehov øke. Skjulte deler av dreneringssystemet kan ikke vurderes uten nærmere undersøkelser, og fremtidige utbedringer må påregnes som følge av normal aldring. Dette er sameiets ansvar

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Balkongen er utført som en utkraget betongkonstruksjon med malt betongdekke og rekkverk i pulverlakkert stål. Fra balkongen er det adkomst via balkongdør fra stue. Konstruksjonen fremstår generelt i normal stand ut fra alder og bruk ved visuell befaring. Det ble registrert normal overflateslitasje og noe smuss på dekke og rekkverk, men ingen synlige skader eller deformasjoner som tilsier redusert bæreevne.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm. Høyden under balkongen er opplyst å være under 10 meter til terreng. Etter dagens krav i TEK17 skal rekkverk ved fallhøyde inntil 10 meter normalt ha en høyde på minimum 1,0 meter. Rekkverket tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rekkverkshøyde, men dette er et forhold som må vurderes opp mot byggeårets forskriftskrav. Avviket registreres som en opplysning i rapporten.

Det ble ikke registrert unormale bevegelser eller vesentlige skader ved visuell kontroll.

Årsak:

Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm og er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå ved fallhøyde under 10 meter.
Normal alders- og bruksslitasje på overflater.

Konsekvens

Lavere rekkverkshøyde kan gi redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens forskriftskrav.
Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering av balkongen.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Ytterveggene er oppført med bærende veggkonstruksjon av betong/murverk med pusset og malt utvendig overflate. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater.
Det ble ved befaring ikke registrert skjevheter, setningsrelaterte riss eller andre forhold som gir mistanke om svikt i den bærende ytterveggskonstruksjonen. Enkelte partier har normal overflatemisfarging og begroing som følge av vær- og fuktpåvirkning.

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Ytterveggene har pusset og malt fasade. Overflatene fremstår generelt i normal stand ut fra alder og bruk, men det ble registrert lokale partier med misfarging, begroing og begynnende slitasje i malingssystemet, spesielt nederst på fasadene og på værutsatte områder.
Forholdene vurderes som normalt vedlikeholdsbehov og har ikke medført registrerte skader av konstruksjonsmessig betydning ved befaring.

Årsak:

Normal aldring av overflatebehandling.
Lokal fuktbelastning fra nedbør og sprutvann har medført begroing og misfarging.

Konsekvens

Manglende vedlikehold kan over tid føre til økt nedbrytning av puss og maling, samt større vedlikeholdskostnader.
Fasadene bør rengjøres for begroing og overflatebehandles ved behov. Ved fremtidig fasadevedlikehold bør eventuelle mindre skader i puss og malingssystem utbedres for å begrense fuktinntrenging.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra byggeår 1990. Vinduene er hovedsakelig utført som faste og sidehengslede/åpningsbare vinduer. Det ble ved befaring foretatt stikkprøvekontroll av tilgjengelige vinduer. Vinduene lot seg åpne og lukke, og det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader på karmer og rammer ved den visuelle kontrollen.
Vinduene har imidlertid oppnådd en høy alder i forhold til forventet levetid. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting av pakninger, beslag og isolerglass i tiden som kommer som følge av normal aldring.

Årsak:

Vinduene er fra byggeår 1990 og har oppnådd en alder hvor slitasje og redusert levetid må forventes.

Konsekvens

Økt risiko for redusert tetthet, varmetap, kondens mellom glass ved eventuell punktering og økende vedlikeholdsbehov.
Tiltak:
Vinduene bør vedlikeholdes jevnlig og utskifting må påregnes etter hvert som komponentene når slutten av sin tekniske levetid.

TG 2

A.3.17.3 Ytterdører

Boligen har malt inngangsdør og malt balkongdør med isolerglass fra byggeår 1990. Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Ved stikkprøvekontroll fungerte dørene tilfredsstillende med normal åpne- og lukkefunksjon. Det ble ikke registrert vesentlige skader på dørblad eller karm ved befaring.
Dørene har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne dører må forventes. Terskel til balkong tilfredsstiller ikke dagens krav til tilgjengelighet.

Årsak:

Ytterdørene er fra byggeår 1990 og har oppnådd en alder hvor normal slitasje og aldring av tetningslister, beslag og overflatebehandling må forventes.

Konsekvens

Redusert lufttetthet og isolasjonsevne kan forekomme over tid, med økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting på sikt.
Tiltak:
Regelmessig vedlikehold av overflater, beslag og tetningslister anbefales. Utskifting bør påregnes når funksjon eller tetthet ikke lenger er tilfredsstillende.

Våtrom (bad og vaskerom) — Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst prosjektert og utført i forbindelse med rehabilitering i 2026 og med TEK17 som prosjekteringsgrunnlag.
Det er fremlagt bildedokumentasjon fra utførelsen samt dokumentasjon på benyttede produkter og tettesjiktsystemer. Dokumentasjonen viser relevante deler av konstruksjonsoppbyggingen og utførelsen av skjulte detaljer.
På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon, våtrommets alder og registrerte forhold ved befaringen vurderes det at våtrommet er utført i samsvar med prosjektert løsning og faglig god utførelse. Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier avvik fra forutsatt funksjon eller utførelse.
Dokumentasjonen er vurdert opp mot kravene i NS 3600:2025 for dokumentasjon av våtrom.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger

Veggene er utført med keramiske fliser på underlag opplyst utført i forbindelse med totalrehabilitering i 2026. Flisene fremstår med jevne fuger og god utførelseskvalitet. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert riss, bomlyd i kontrollerte områder, løse fliser eller andre skader.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling

Himlingen er utført som malt himling med innfelte LED-downlights. Overflaten fremstår jevn uten synlige skader, misfarging eller tegn til fuktpåvirkning.

TG 1

A.2.1.2 Overflater – Gulv

Gulvet er belagt med keramiske fliser og har fall mot lineært sluk i dusjsonen. Flisene fremstår uten synlige skader eller bomlyd i kontrollerte områder. Gulvet har normal utførelse og fremstår i god stand.

TG 1

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Vanntett sjikt er en skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Badet er opplyst totalrehabilitert i 2026 av fagpersoner, og det er fremlagt billeddokumentasjon fra utførelsen. Ved befaring ble det ikke registrert forhold som ga mistanke om mangler ved tettesjikt eller tilslutninger mot sluk og gjennomføringer.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Badet har skjult røropplegg med synlige tilkoblinger til servant, vegghengt toalett og dusj. Dusjsonen er utstyrt med lineært sluk. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstod uten tegn til lekkasjer eller funksjonsavvik ved befaring. Sluket var tilgjengelig for visuell kontroll og fremstod rent og i normal stand.
Det er opplyst at sanitærinstallasjonene er etablert i forbindelse med rehabiliteringen i 2026. Det anbefales at samsvarserklæringer, FDV-dokumentasjon og eventuell trykkprøvingsdokumentasjon oppbevares sammen med boligens øvrige dokumentasjon. Dette vil være verdifullt ved senere omsetning og eventuelle reklamasjonssaker.

TG 1

A.2.1.5 Ventilasjon

Badet er ventilert med felles mekanisk avtrekksanlegg. Tilluft til rommet skjer via spalte under dør, mens boligen for øvrig tilføres erstatningsluft gjennom spalteventiler i vinduene. Denne løsningen er vanlig for leilighetsbygg med sentral mekanisk avtrekksventilasjon og bidrar til nødvendig luftutskifting i våtrommet.
Ved befaring var avtrekksventilen montert og anlegget fremstod å være i normal drift. Det ble ikke registrert forhold som indikerte mangelfull ventilasjon eller fuktrelaterte skader.
Årsak:
Badet har felles mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør og erstatningsluft via spalteventiler i vinduene, noe som er en funksjonell og vanlig ventilasjonsløsning.
Konsekvens:
Ingen registrerte konsekvenser. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende luftutskifting ved normal bruk, forutsatt at ventiler og luftspalter holdes åpne.
Tiltak:
Ingen tiltak er nødvendig utover normalt vedlikehold. Avtrekksventilen bør rengjøres jevnlig, og spalten under døren samt spalteventilene i vinduene må ikke tildekkes eller tettes, slik at ventilasjonssystemet opprettholder sin prosjekterte funksjon.

TG 1

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Badet er utstyrt med moderne sanitærinstallasjoner fra 2026, bestående av vegghengt toalett med innebygget sisterne, baderomsinnredning med servant, ettgreps servantarmatur i matt sort utførelse, speilskap, dusjløsning med fast glassvegg og tilhørende dusjarmatur. Innredningen fremstår som ny og med normal utførelseskvalitet.
Ved befaring ble sanitærutstyr og armaturer kontrollert ved enkel funksjonsprøving. Servant, armaturer og toalett fungerte tilfredsstillende, og det ble ikke registrert lekkasjer, skader eller andre funksjonsavvik ved synlige installasjoner. Innredningen fremstod uten synlige fukt- eller bruksskader.
Badet er opplyst utført av fagpersoner i 2026, og det er fremlagt billeddokumentasjon fra byggeprosessen.

TG 1

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll av tilliggende konstruksjoner utføres normalt ved fuktmåling i tilstøtende rom eller konstruksjoner der dette er tilgjengelig. For dette badet ble det ikke utført fuktmålinger i tilliggende konstruksjoner, da badet er nyoppført i 2026, og tilstøtende konstruksjoner ikke var tilgjengelige for måling. Fast innredning og bygningsmessige forhold hindret tilgang til egnede målepunkter uten demontering eller inngrep.

TG 0

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Det er fremlagt bildedokumentasjon fra oppbyggingen av badet, og badet er opplyst utført av fagpersoner. Ved den visuelle befaringen ble det ikke registrert forhold som ga mistanke om lekkasjer, fuktskader eller andre avvik i tilknytning til badet.

TG 2

Vaskerom

Vaskerommet er etablert i 2026 med flislagt gulv og malte vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask/servant. Overflatene fremstår nye og uten synlige skader eller slitasje ved befaring.
Det er etablert vann- og avløpsopplegg for vaskemaskin og servant. Synlige rørinstallasjoner fremstod uten tegn til lekkasjer eller skader ved befaring.
Rommet er ikke prosjektert som et våtrom, og det er derfor ikke etablert sluk eller vanntett gulv.
Det er heller ikke montert automatisk vannstoppeventil på vanntilførselen til vaskemaskinen noe som anbefales montert.

Årsak:

Det er ikke installert automatisk vannstoppeventil ved vanntilførselen til vaskemaskin.

Konsekvens

Ved lekkasje fra vanninstallasjon eller tilløpsslange kan vann renne ut i rommet og videre til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktskader.
Tiltak:
Det anbefales å montere automatisk vannstoppeventil (lekkasjestopper) på vanntilførselen til vaskemaskinen for å redusere risikoen for vannskader. Dette vil gi en vesentlig bedre sikring mot lekkasjer og er i tråd med dagens anbefalte sikkerhetsniv

Bilder



Kjøkken

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er utført med malte overflater. Overflatene fremstår jevne og uten synlige skader, riss eller misfarging ved befaring. Utførelsen er ny fra 2026.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himlingen er utført som malt himling med utenpåliggende belysningsarmatur. Overflatene fremstår uten synlige skader eller tegn til fuktpåvirkning.

TG 1

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er belagt med parkett fra 2026. Overflatene fremstår plane og uten synlige skader eller unormal slitasje ved befaring.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Kjøkkenet har skjult vann- og avløpsopplegg til kjøkkenvask. Ved kontroll under kjøkkenbenken ble det registrert installert automatisk vannstoppeventil med lekkasjesensor, samt avstengningsventiler på vannledningene. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstod uten tegn til lekkasjer eller skader ved befaring.

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter (omluftsløsning). Avtrekket føres ikke til det fri, men filtrerer luften gjennom kullfilter før den returneres til rommet. Løsningen er vanlig der bygget er prosjektert for omluft.
Det er montert komfyrvakt, som tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

A.2.2.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende

Det ble ved befaring ikke registrert innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone som ga mistanke om luftlekkasjer, kondensproblematikk eller andre bygningsmessige avvik.

TG 1

A.2.2.6 Innredning

Kjøkkenet har moderne innredning HTH fra 2026 med glatte fronter, laminat/kompositt benkeplate, nedfelt oppvaskkum, integrert stekeovn, platetopp, kjøl-/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår med høy utførelseskvalitet og uten synlige skader eller funksjonsavvik ved befaring.
Det ble ikke registrert fuktskader eller lekkasjer i skap under vask, og innredningen fremstod med normal funksjon.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

Pkt. A.2.11

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Etasjeskiller er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon og vurderingen er basert på visuell kontroll av gulvenes overflater. Det ble ikke registrert unormale skjevheter, nivåforskjeller eller forhold som ga mistanke om setninger eller deformasjoner i etasjeskilleren ved befaring. Gulvene fremstod stabile med normal stivhet ved vanlig belastning.

TG 1

A.2.11.2 Øvrige bærende konstruksjoner

Øvrige bærende konstruksjoner er i hovedsak skjulte og ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på synlige overflater og bygningens generelle fremtoning. Det ble ikke registrert sprekker, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svikt i de bærende konstruksjonene ved befaring.

TG 1

Parkett

Det er lagt ny flytende eik lamellparkett i 2026. Det er foretatt målinger av planhet på gulvet i stue, det ble registrert mindre avvik innenfor 10mm.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Boligen er ventilert med naturlig tilluft via spalteventiler i vinduene, kombinert med spalte under innvendige dører som sikrer overstrømning av luft mellom rommene. Luftskiftet skjer ved at friskluft tilføres oppholdsrom, mens brukt luft trekkes ut gjennom boligens felles mekaniske avtrekksanlegg.
Ved befaring fremstod ventilasjonsløsningen å være i normal funksjon. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om utilstrekkelig luftutskifting eller fuktrelaterte skader som følge av mangelfull ventilasjon.

TG 1

A.2.12.2 Kjøkken, toalett og andre rom med avtrekk

Bad og vaskerom er tilknyttet bygningens felles mekaniske avtrekksanlegg. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter (omluftsløsning), hvor matos filtreres og luften tilbakeføres til rommet. Denne løsningen er vanlig i leilighetsbygg hvor bygningen er prosjektert for omluft og ikke har egen avtrekkskanal fra kjøkken.
Ved befaring fremstod avtrekksventilene på bad og vaskerom å være i normal funksjon. Kjøkkenventilatoren var montert og fremstod uten synlige skader. Det ble ikke registrert forhold som indikerte mangelfull ventilasjon ved normal bruk.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.13.1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger som i hovedsak er fornyet i forbindelse med rehabiliteringen i 2026. Det er etablert rør-i-rør-system med sentralt fordelerskap og avstengningsventiler. Synlige vannledninger og koblinger fremstod uten tegn til lekkasjer eller korrosjon ved befaring.
Det er montert automatisk vannstoppeventiler med lekkasjesensor ved kjøkkeninstallasjonen, noe som reduserer risikoen for vannskader.

TG 1

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Innvendige avløpsledninger er fornyet i forbindelse med rehabiliteringen i 2026. Synlige avløpsledninger under kjøkkenbenk og på vaskerom fremstod uten tegn til lekkasjer eller skader ved befaring.

TG 1

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

Leiligheten er tilknyttet bygningens felles varmtvannsforsyning, og har derfor ingen egen varmtvannsbereder.

TG 1

A.2.13.4.1 Rørinstallasjoner

Rørinstallasjonene fremstår som moderne og er oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen i 2026. Det er etablert fordelerskap med tydelig merking av de enkelte kursene samt lett tilgjengelige avstengningsventiler.
Ved kjøkken er det montert automatisk vannstoppsystem med lekkasjesensor. Synlige installasjoner fremstod med god håndverksmessig utførelse, og det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre avvik ved befaring.

TG 1

A.2.13.4.2 Varmesentral

Leiligheten oppvarmes via vannbårent varmeanlegg med radiatorer tilknyttet bygningens felles varmesentral. Radiatorene er utstyrt med termostatventiler for individuell temperaturregulering.
Selve varmesentralen er en felles installasjon og ligger utenfor leilighetens inspeksjonsområde. Ved befaring fremstod de synlige radiatorene og tilkoblingene uten tegn til lekkasjer eller skader.
har ikke fått kontrollert oppvarmingen det var sol og 23 grader på befaringen

Bilder



Andre forhold for boligen innvendig

Pkt. A.2.16

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater

Boligen er gjennomgående rehabilitert i 2026 og fremstår med moderne materialvalg og god utførelseskvalitet. Veggene består hovedsakelig av malte overflater, himlingene er utført med malte overflater, og gulvene er belagt med parkett i oppholdsrom og keramiske fliser på bad og vaskerom. Ved visuell kontroll fremstod overflatene med normal finish uten synlige skader, riss, misfarging eller unormal slitasje. De innvendige dørene er glatte fyllingsdører fra rehabiliteringen i 2026 og ble ved stikkprøvekontroll funnet å ha normal funksjon uten registrerte skader eller skjevheter. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i de tilgjengelige innvendige konstruksjonene ved befaring.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Pkt. A.2.15

Oppsummering av skadedyr og fuktkrevende insekter

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon:
Det ble ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring.

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning:
Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved den visuelle kontrollen. Pussede og murte fasader har generelt liten risiko for angrep av treødeleggende insekter.

A.2.1.1 Overflater – Vegger:
Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring.

A.2.1.1 Overflater – Himling:
Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring.

A.2.2.2 Overflater – Gulv:
Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring.

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller:
Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring.

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen. Radon kan ikke påvises eller vurderes ved visuell befaring, og faktisk radonkonsentrasjon kan derfor ikke fastslås som del av tilstandsanalysen.
Boligen ligger i en boligblokk, og radonrisikoen for den enkelte boenhet vil blant annet være avhengig av etasjeplassering, bygningens konstruksjon, grunnforhold, ventilasjon og eventuell lufttransport mellom bygningsdeler.

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon

Det foreligger ikke dokumenterte radonmålinger som bekrefter radonnivået i boligen. Det er derfor knyttet usikkerhet til faktisk radonkonsentrasjon.
Manglende radonmåling betyr ikke i seg selv at det foreligger forhøyede radonverdier eller en bygningsskade. Dersom boligen ligger i en etasje med direkte eller indirekte kontakt mot grunnen, vil måling være særlig relevant.
Radon bør måles over minimum to måneder i vinterhalvåret for å etablere et representativt årsmiddel.

Levetider

Radon har ingen teknisk levetid på samme måte som en bygningsdel. Eventuelle radonsperrer, tettesjikt, ventilasjonssystemer og radonbrønner har derimot levetid og vedlikeholdsbehov avhengig av produkt, utførelse og bruk.
Radonnivået kan også endres over tid som følge av bygningsmessige endringer, endret ventilasjon eller endringer i grunn- og trykkforhold. Ny måling anbefales derfor etter vesentlige ombygginger eller endringer i ventilasjonsforholdene.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Beskrivelse

Det er foretatt en overordnet vurdering av geologiske og naturgitte forhold med bakgrunn i offentlig tilgjengelig kartgrunnlag fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) og tilgjengelige opplysninger om området. Vedlagt kartutsnitt viser Oslo og Skøyen-området og indikerer områder hvor grunnforholdene kan være påvirket av marine avsetninger og hvor det kan forekomme kvikkleire eller andre løsmasser med geotekniske problemstillinger.
Kartgrunnlaget er et oversiktskart og gir ikke dokumentasjon på grunnforholdene direkte under den aktuelle bygningen. Det er ikke foretatt geotekniske grunnundersøkelser som del av tilstandsanalysen.

Vurdering / Avvik

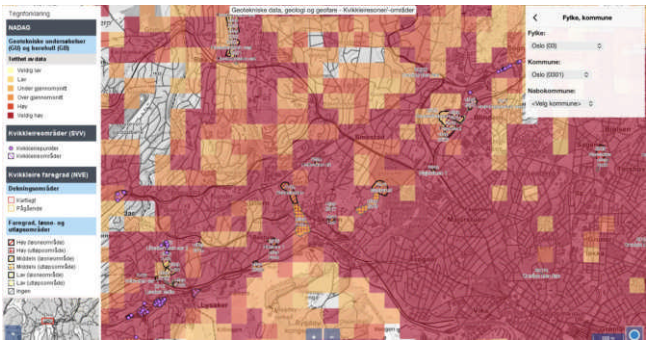
A.3.23.1 Skredfare

På bakgrunn av NGUs kartgrunnlag kan det ikke utelukkes at eiendommen ligger i eller i nærheten av områder med marine avsetninger hvor kvikkleire kan forekomme. Kartregistreringen innebærer ikke i seg selv at det foreligger konkret skredfare for eiendommen.
Det ble ved den visuelle befaringen ikke registrert tydelige terrengdeformasjoner, større setningsskader eller andre synlige forhold som gir indikasjon på pågående grunnbevegelser eller akutt skredfare. Vurderingen er begrenset til visuell observasjon og tilgjengelig offentlig kartgrunnlag.
Det foreligger ikke geotekniske undersøkelser som dokumenterer grunnens oppbygning, stabilitet eller eventuell forekomst av kvikkleire direkte på eiendommen. Sikker vurdering av dette krever geoteknisk dokumentasjon.

A.3.23.2 Flomfare

Det er ikke ved befaringen registrert synlige forhold som indikerer at bygningen har vært utsatt for flom eller overvannsskader. Terreng- og områdeforhold er vurdert visuelt fra tilgjengelige arealer.
Det fremlagte NGU-kartet gjelder primært geologiske grunnforhold og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å konkludere om flomfare for den konkrete eiendommen. En nærmere vurdering av flomfare må baseres på NVE sitt flom- og aktsomhetskart samt kommunale kartdata.

Bilder



Geologisk kart fra NGU over oslo området.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	1969–1997: Bygget har merkbart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.	Bygget har ferdigattest 1994

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	kontrollert opp mot Støykart fra vegvesenet
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ja	Ligger rett utenfor støysonen
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ikke relevant	
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hoff/Skøyen i Oslo. Det må påregnes normal bakgrunnsstøy fra nærliggende vei- og bytrafikk.
Det er gjennomgått støyvarselkart for Oslo kommune utarbeidet i henhold til T-1442. Kartet viser beregnede støysoner fra veitrafikk og angir gul støysone med beregnet støynivå Lden 55–64 dB og rød støysone med beregnet støynivå over 65 dB. Kartgrunnlaget er basert på trafikkprognoser for 2025.
støykart-Oslo.pdf
Ved befaringen ble det ikke registrert eller opplyst om særskilte lyd- eller støyforhold inne i boligen som ga grunnlag for å konstatere et bygningsmessig avvik. Det er ikke gjennomført lydmålinger av luftlydisolasjon, trinnlyd eller utendørs trafikkstøy.

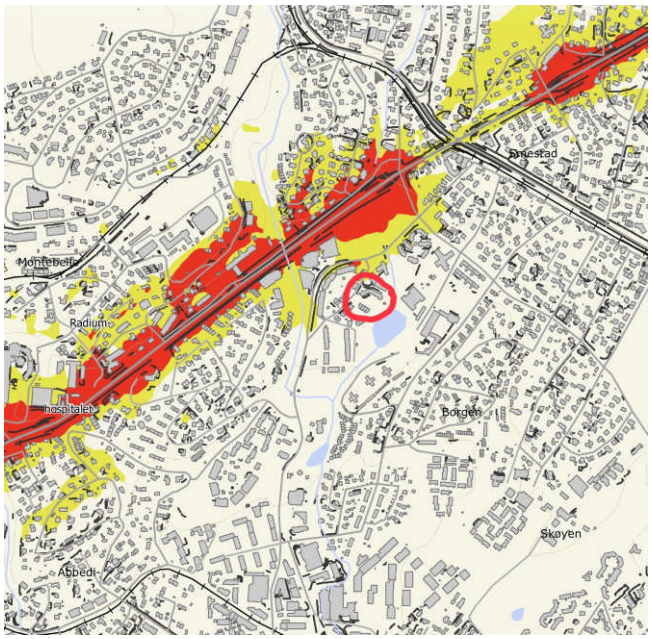
Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold

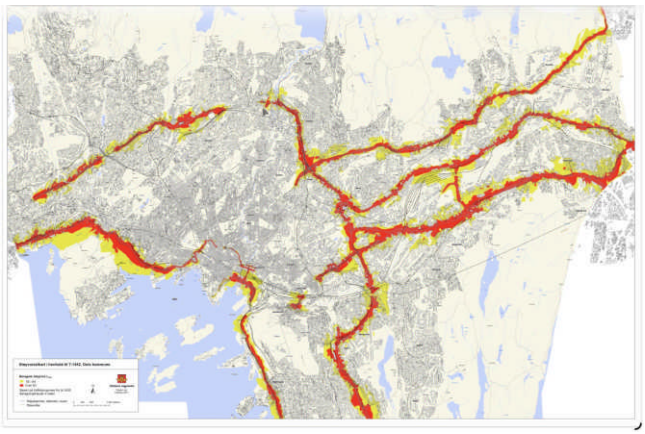
Årsak:
Eventuell utvendig støybelastning vil hovedsakelig være knyttet til trafikk og øvrig aktivitet i nærområdet. Opplevd støynivå vil blant annet avhenge av boligens plassering i bygningen, etasje, orientering, avstand til støykilder samt vinduenes og fasadens lydisolerende egenskaper.

Konsekvens
Ved forhøyet utendørs støynivå kan det forekomme merkbar trafikkstøy, særlig ved åpne vinduer og ved opphold på utvendige arealer. Støy kan påvirke bokomfort og, ved langvarig høy eksponering, bomiljøet. Det er ikke påvist forhold ved befaringen som dokumenterer utilfredsstillende innvendige lydforhold.

Bilder



utsnitt støykart



Kart over oslo støy

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Ikke relevant	Nytt anlegg i 2026
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	Nytt anlegg i 2026
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	Nytt anlegg i 2026 mottatt dokumentasjon fra Elektrikker
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Ja	
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	Mottatt pr mail
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Ja	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Ja	Nytt anlegg 2026 mottatt dokumentasjon fra Elektrikker
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ikke relevant	Ikke mulig å kontrollere på befaringen
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Ja	Samsvarserklæring
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Ja	Mottatt pr mail
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Ja	Mottatt pr mail

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget i leiligheten er opplyst oppgradert/utført i 2026 i forbindelse med rehabilitering av boligen. Anlegget fremstår ved visuell kontroll som nyere og normalt fagmessig utført. Det ble på befaringstidspunktet ikke registrert synlige skader, løse komponenter eller andre åpenbare avvik ved de delene av anlegget som var tilgjengelige for visuell kontroll.

Det er fremlagt kursfortegnelse og samsvarserklæring/dokumentasjon for de elektriske arbeidene utført i 2026.

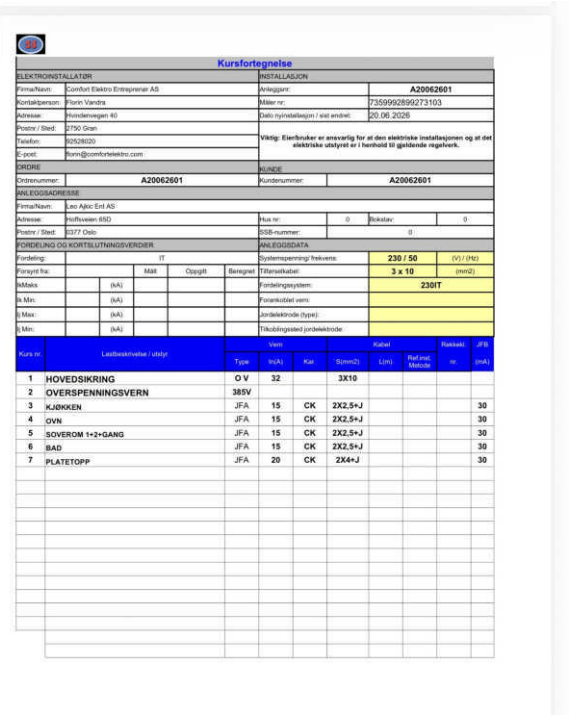
Den bygningssakkyndiges kontroll av elektrisk anlegg er begrenset til en visuell kontroll og innebærer ikke en elektrofaglig kontroll av anleggets utførelse, dimensjonering eller sikkerhet. Skjulte installasjoner er ikke kontrollert.

Årsak:
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for arbeidene fra 2026 er fremlagt.

Konsekvens
kontrollere anlegget regelmessig anbefaler el-sjekk vært 5 år

Bilder





Kursfortegnelse

ELEKTROINSTALLATØR		INSTALLASJON	
Firma/Navn:	Comfort Elektro Entreprenør AS	Anleggsnr:	A20062601
Kontaktperson:	Florin Vandra	Måler nr:	7359992899273103
Adresse:	Hvinddelvegen 40	Dato nyinstallasjon / sist endret:	20.06.2026
Postnr / Sted:	2750 Gran		
Telefon:	92528020	Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og at det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.	
E-post:	florin@comfortelektro.com		
ORDRE		KUNDE	
Ordrenummer:	A20062601	Kundenummer:	A20062601
ANLEGGSADRESSE			
Firma/Navn:	Leo Ajkic Ent AS		
Adresse:	Hoffsveien 65D	Hus nr:	0 Bokstav: 0
Postnr / Sted:	0377 Oslo	SSB-nummer:	0
FORDELING OG KORTSLUTNINGSVERDIER		ANLEGGSDATA	
Fordeling:	IT	Systemspenning/ frekvens:	230 / 50 (V) / (Hz)
Forsynt fra:	Målt Oppgitt Beregnet	Tilførselskabel:	3 x 10 (mm2)
Maks	(kA)	Fordelingssystem:	230IT
Ik Min:	(kA)	Foranliggende vern:	
Ik Max:	(kA)	Jordelektrode (type):	
Ik Min:	(kA)	Tilkoblingssted jordelektrode:	

Kurs nr.	Lastbeskrivelse / utstyr	Vern			Kabel			Reaksj.	JFB
		Type	In(A)	Kar	S(mm2)	L(m)	Ref.inst. Metode	nr.	(mA)
1	HOVEDSIKRING	O V	32		3X10				
2	OVERSPENNINGSVERN	385V							
3	KJØKKEN	JFA	15	CK	2X2,5+J				30
4	OVN	JFA	15	CK	2X2,5+J				30
5	SOVEROM 1+2+GANG	JFA	15	CK	2X2,5+J				30
6	BAD	JFA	15	CK	2X2,5+J				30
7	PLATETOPP	JFA	20	CK	2X4+J				30

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende brannteknisk utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Ja	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold, f.eks. ulovlig bruksendring Vurdering: Ja – ingen åpenbare forhold registrert. Ved befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold i den aktuelle leiligheten som indikerer ulovlig bruk eller bruksendring. Vurderingen er basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger og er ikke en fullstendig offentligrettslig lovlighetskontroll.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet Vurdering: Ja, visuelt vurdert. Leiligheten fremstår som egen branncelle mot tilstøtende boenheter og fellesarealer. Det ble ikke registrert synlige forhold ved befaringen som åpenbart indikerer svekkelse av branncellebegrensende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner og gjennomføringer er ikke kontrollert.
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav Vurdering: Ingen åpenbare avvik registrert. Det ble ved befaringen ikke registrert åpenbare hindringer eller forhold ved tilgjengelige rømningsveier som tilsier at rømning fra boligen ikke kan gjennomføres. Det er ikke foretatt særskilt brannteknisk prosjektering eller kontrollmåling av rømningsveiene.
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Ja	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet Vurdering:. Det ble ikke registrert synlige forhold som vurderes å representere umiddelbar fare for helse, miljø eller sikkerhet. For det elektriske anlegget er det fremlagt samsvarserklæring/sluttdokumentasjon for elektriske arbeider utført i 2026.
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	Boligen har røykvarsling. Det ble ikke registrert synlige skader på installasjonen. Funksjon og eventuell tilknytning til felles brannalarmanlegg er ikke funksjonstestet av bygningssakkyndig.
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ja	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	Manuelt slokkeutstyr i form av håndslukker ble registrert tilgjengelig i/for boligen.
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ja	Det er montert komfyrvakt.

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.7 Branntekniske forhold

Branntekniske forhold er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av den aktuelle boenheten. Leiligheten fremstår som egen branncelle mot tilstøtende boenheter og fellesarealer. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader, åpne gjennomføringer eller andre åpenbare forhold som indikerer vesentlig svekkelse av brannskillende konstruksjoner.
Det ble heller ikke registrert åpenbare hindringer ved tilgjengelige rømningsveier.
Branntekniske konstruksjoner, skjulte gjennomføringer, brannmotstand i vegger/dekker eller bygningens samlede brannkonsept er ikke kontrollert eller verifisert gjennom denne befaringen.
Boligen er rehabilitert i 2026. Komfyrvakt er installert på kjøkken. Røykvarsling/brannalarm og manuelt slokkeutstyr vurderes ut fra det som var tilgjengelig og kunne observeres ved befaringen. Funksjon av brannvarslingsanlegg og eventuelle felles branntekniske installasjoner er ikke funksjonstestet av bygningssakkyndig.

Årsak:

Det er ikke registrert et konkret bygningsmessig brannteknisk avvik ved den visuelle kontrollen. Eventuell usikkerhet er knyttet til at kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold, og at skjulte brannskiller, gjennomføringer og bygningens samlede branntekniske dokumentasjon ikke inngår i den visuelle kontrollen.

Konsekvens

Det kan ikke gjennom tilstandsrapporten alene bekreftes at alle skjulte brannskillende konstruksjoner, gjennomføringer og felles branntekniske installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Eventuelle feil eller mangler i skjulte konstruksjoner kan redusere brann- og røykmotstanden mellom branncelle og påvirke personsikkerheten ved en eventuell brann.

Bilder



Brannslukker



Røykvasler bilde motett pr mail

Tilstandsanalyserapport for fellesdel

Pkt. A.4.25

Vurderingen av fellesdeler er basert på tilgjengelig dokumentasjon fra styre, forretningsfører eller boligbyggelag, herunder tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, årsberetninger og opplysninger om utførte tiltak. Det utføres normalt ikke full teknisk gjennomgang av alle fellesarealer eller bygningsdeler som del av denne rapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Opplysninger om registrerte skader, vedlikeholdsbehov eller planlagte utbedringer som fremkommer av tilgjengelig dokumentasjon, skal videreformidles i rapporten. Manglende dokumentasjon på fellesdeler skal også opplyses.

Beskrivelse

Eiendommen består av et større boligkompleks med flere sammenhengende bygningsvolumer og opparbeidede fellesarealer. Bygningene har i hovedsak lyse, pussede/malte fasader, dels med synlig teglstruktur, og er oppført i flere etasjer. Det er etablert flere inngangspartier, utvendige/trapperom med store glassfelt samt balkonger og terrasser tilhørende boligene.
Utvendige fellesarealer består av asfalterte internveier, gangarealer og adkomstsoner, samt større grøntarealer med plen, busker, hekker og etablert trevegetasjon. Terrenget er dels skrånende, og det er enkelte støttemurer, trapper, rekkverk og nivåforskjeller i området. Det er også felles ute-/oppholdsarealer på hagesiden av bebyggelsen.
Adkomst til bygningene skjer via asfalterte gang- og kjørearealer. Enkelte inngangspartier har overbygg og rampe/rekkverk. Det er synlige kjeller-/garasjeadkomster og øvrige sekundære innganger i bygningsmassen.
Ved visuell befaring fra bakkenivå fremstår fellesarealene generelt som normalt vedlikeholdt sett i forhold til bygningenes alder. Det observeres stedvis normal vær- og aldersrelatert slitasje på fasader, betongkonstruksjoner, rekkverk, asfalt og øvrige utvendige overflater. På enkelte fasadepartier og balkongfronter ses misfarging/begroing og værpåvirkning. Asfalterte arealer har stedvis eldre slitasje og mindre ujevnheter/oppsprekking.
Grøntarealene fremstår som opparbeidede og normalt skjøttede. Vegetasjon står enkelte steder relativt nær bygningskroppen. Det anbefales normalt løpende vedlikehold av vegetasjon, overflater, fuger, beslag, balkonger, rekkverk og øvrige værutsatte konstruksjoner.
Avgrensning: Felles bygningsdeler og utvendige fellesarealer er kun visuelt besiktiget i forbindelse med befaringen av den aktuelle seksjonen. Det er ikke foretatt fullstendig tilstandsanalyse av sameiets felles bygningsdeler, tak, fasader, balkonger, fundamenter, drenering, utvendige VA-anlegg eller andre felles tekniske installasjoner. Beskrivelsen må derfor ikke oppfattes som en fullstendig tilstandsvurdering av sameiets fellesarealer eller felles konstruksjoner.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.4.25.1 Tilstandsanalyserapport fra fellesdel

Registrert slitasje med begynnende vedlikeholdsbehov, mye sitt på fasaden som kan føre til skader på sikt. dette ble registrert på befaringen visuelt. Dette er sameiets ansvar.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Offentligrettslige forhold / lovlighet
Det er innhentet og gjennomgått dokumentasjon fra Oslo kommunes byggesaksarkiv for Hoffsveien 56, samt grunnboksinformasjon fra Statens kartverk.
I kommunens byggesaksarkiv foreligger historiske godkjenningsdokumenter for eiendommen gnr. 32, bnr. 7.
I de eldre dokumentene er adressen angitt som Hoffsveien 65. Det foreligger flere godkjenninger og reviderte godkjenninger fra perioden 1988–1991 samt ferdigattest datert 12.01.1994. Ferdigattesten gjelder nybygg – boligblokk på gnr. 32, bnr. 7. Av ferdigattesten fremgår det at arbeidene var utført under lovmessig tilsyn, og at det ved avsluttende synsforretning ikke ble funnet lovstridige forhold. Vedtak.pdf
Grunnboksutskriften viser at eiendommen gnr. 32, bnr. 7 ble seksjonert 07.05.1990. Seksjon 22 er registrert med formål bolig og sameiebrøk 75/3210. grunnboksutskrift_0301_32_7 copy.pdf
At de eldre byggesaksdokumentene benytter adressen Hoffsveien 65, mens dokumentene er hentet fra kommunens byggesak for Hoffsveien 56, vurderes ikke i seg selv som en lovlighetsmangel. Identifikasjonen mot gnr. 32/bnr. 7 og seksjonsnummer er i denne sammenheng mer entydig enn historisk gateadresse.
Vurdering:
På bakgrunn av fremlagt offentlig dokumentasjon er det ikke registrert forhold som gir grunnlag for å konkludere med at seksjon 22 mangler lovlig godkjenning som bolig. Bygningen har ferdigattest, og seksjonen er registrert med boligformål.

Det tas forbehold om at dagens innvendige planløsning ikke er kontrollert i detalj mot siste offentlig godkjente plantegning. Eventuelle senere søknadspliktige endringer som ikke fremgår av den gjennomgåtte dokumentasjonen omfattes derfor ikke av vurdering

Signatur

Signatur



Lillestrøm - 18.08.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG RAYMOND PETTERSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260447
Addresse	Hoffsveien 65 D		
Postnr.	0377	Sted	OSLO
Selgers navn	Leo Ajkic Ent AS		

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?

2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært, og av hvem:

Oppussing av bad

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 ved kopi:

bilde dokumentasjon + produktbeskrivelse

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

nytt sluk

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

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

ny el i bad

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:

samsvars erklæring etc

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og 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

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

oppdatert el anlegget

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:

Samsvars erklæring , risikovurdering, etc

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

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:

---------- Videresendt e-post ---------Fra: Styret i Bjørnebodammen Boligsameie <bjornebodammen@mittusbl.no>Dato: søn. 5. juli 2026 kl. 17:53Emne: VS: Bjørnebodammen Boligsameie - Befaring på tak d. 22 juni - StrakstiltakTil:

Er forholdet utbedret?

under arbeid

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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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)

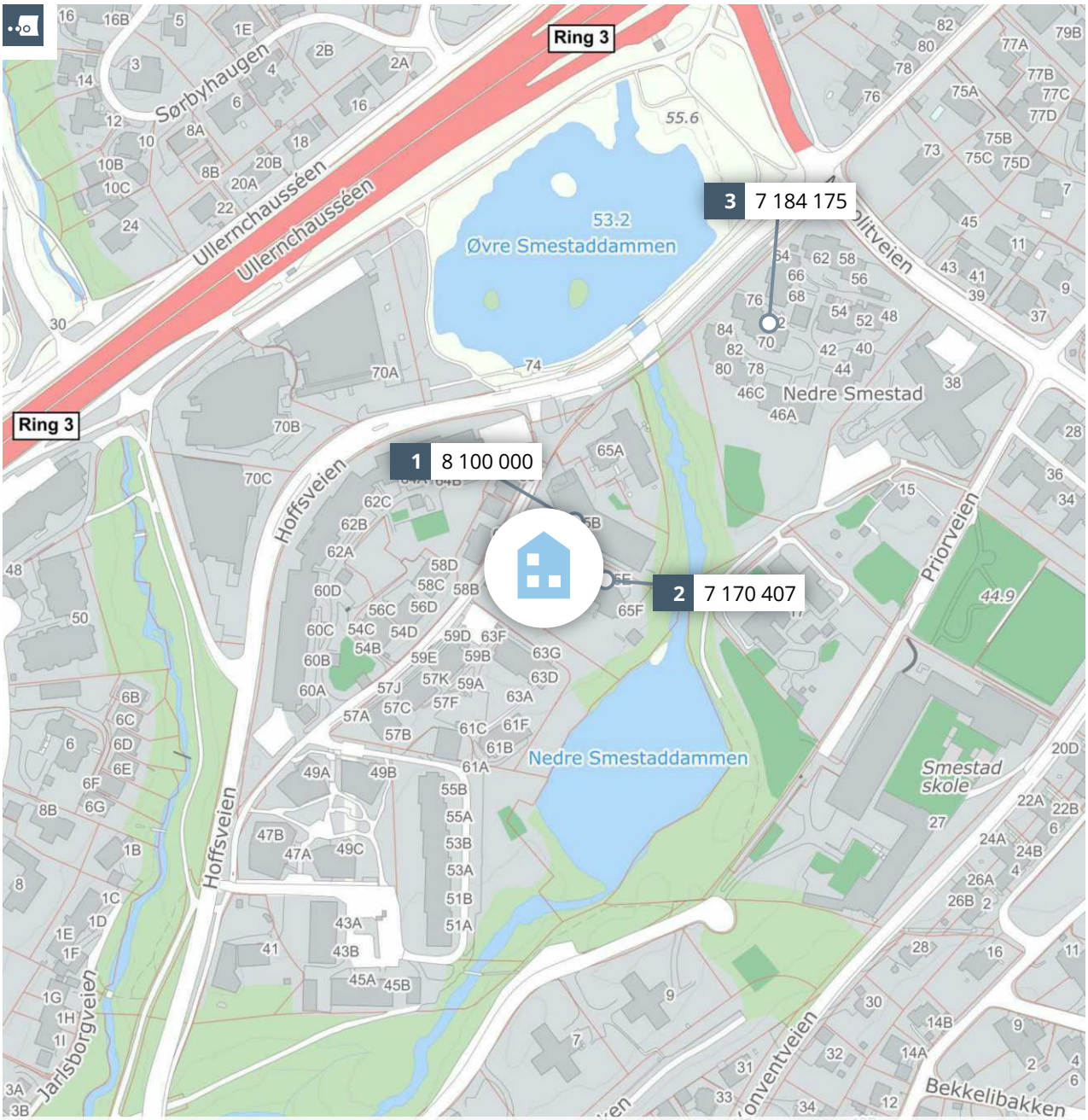
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.08.2026

Signert av *Leo Ajkic*

Initialer selger:
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HOFFSVEIEN 65 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 21.08.2026

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: Joakim Bjøntegård.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hoffsveien 65 D, 0377 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 32 BNR 7 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SMESTADDAMMEN

Verdivurdert til

7 990 000

106 618	8 096 618	119 068
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	3 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	6 733
Formue	5 116
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hoffsveien 65 B								
	66 m²	1987	2. etg	2 sov	28.01.2025	7 500 000	**8 100 000**	0	8 100 000	**122 727**
2	Hoffsveien 65 E								
	74 m²	1989	2. etg	2 sov	27.05.2025	7 190 000	**7 050 000**	120 407	7 170 407	**96 897**
3	Monolitveien 72								
	71 m²	1988	2. etg	2 sov	09.06.2026	7 190 000	**7 000 000**	184 175	7 184 175	**101 186**

Dette er en lys og innbydende selveierleilighet som ble gjennomgående oppusset i 2026 med nye overflater, nytt kjøkken og bad. Boligen har en svært god planløsning med entré, romslig stue og kjøkken i åpen og sosial løsning, to gode soverom, flislagt bad og separat vaskerom. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med gode møbleringsmuligheter og utsyn mot rolige, frodige omgivelser.

Leiligheten ligger attraktivt og idyllisk til ved Smestaddammen/Hoff, med kort vei til kollektivtransport, skoler, barnehager og et godt utvalg av butikker og servicetilbud.

Boligen disponerer parkeringsplass i garasjeanlegg, med praktisk heisadkomst direkte mellom garasje og leilighetsplan.

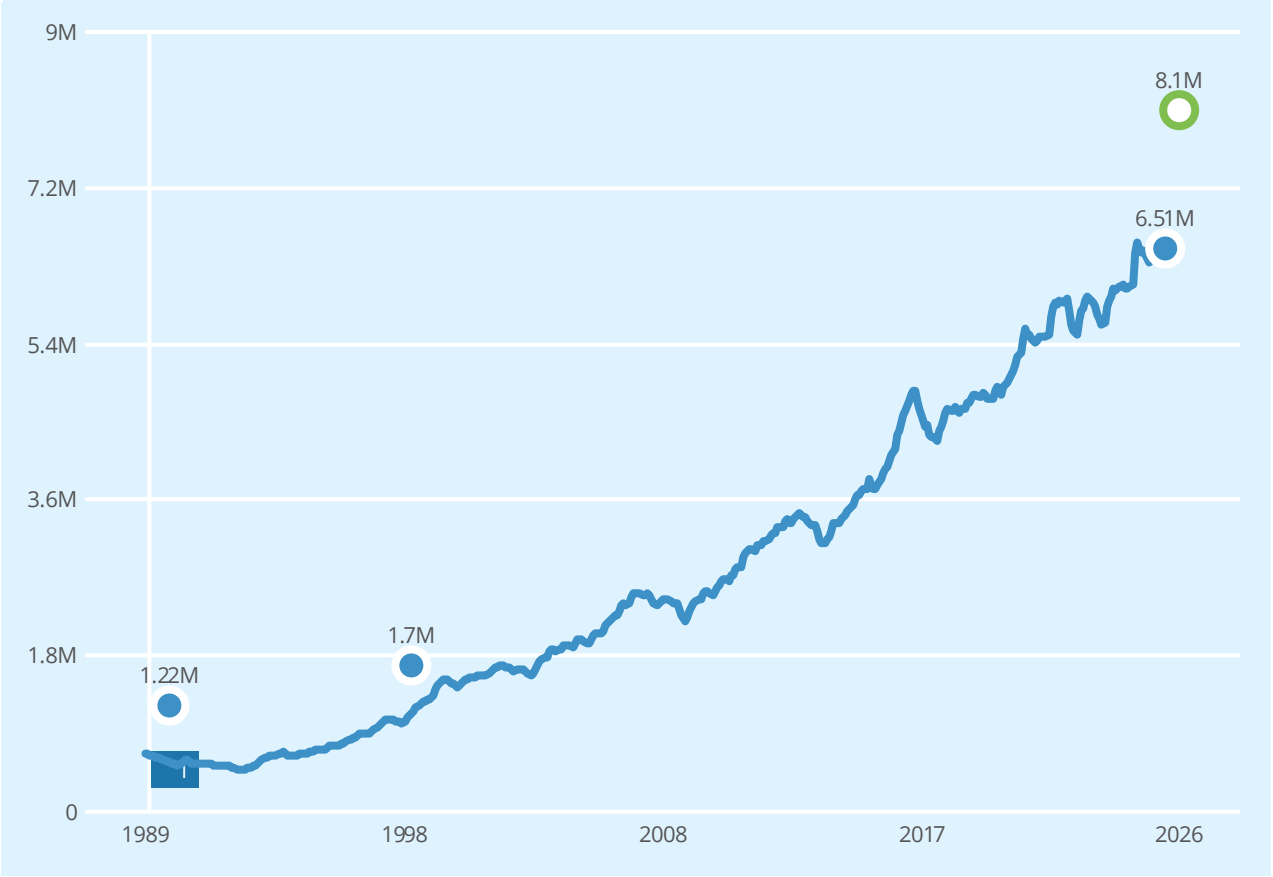
Kvaliteter:
- Gjennomgående oppusset i 2026
- Hyggelig balkong mot frodige omgivelser
- Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Parkeringsplass i garasjeanlegg med direkte heisadkomst
- Gjesteparkering
- Flotte og velholdte fellesarealer

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	
31.01.2026	25.02.2026	04.03.2026	6 680 000	6 400 000	108 671	6 508 671	2
19.03.1999		19.03.1999	-	1 700 000	-	1 700 000	
20.01.1997		20.01.1997	-	1 300 000	-	1 300 000	3
26.07.1990		26.07.1990	-	1 220 000	-	1 220 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Totaloppusset i 2026 og laget en 3-roms.

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

Leiligheter til salgs i SMESTADDAMMEN grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

14.4M
14.0M
13 376 000 Prisantydning i snitt
12.8M
12.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
146
dager

Leiligheter solgt i SMESTADDAMMEN grunnkrets siste 6 mnd

20
leiligheter solgt

7.1M
7.0M
6 990 000 Salgspris i snitt
6 927 000 Prisantydning i snitt
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

119 068 Hoffsveien 65 D Totalpris 8 096 618

105 977 Ullern bydel i snitt siste 6 mnd

96 621 SMESTADDAMMEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Boligopplysninger:

Bjørnebodammen Boligsameie		**Vår ref.:**	2135/22
Hoffsveien 65 D		**Type:**	Boligsameie
0377 OSLO		**Eiere:**	Leo Ajkic Ent AS v/Leo Ajkic
Organisasjonsnr:	983 490 026	**Seksjonsnr:**	22

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 733**

Felleskostnader:	Renter IN-lån	591
	Avdrag IN-lån	358
	Felleskostnader	4 401
Tilleggsytelser:	Husleietillegg Internett	269
Objekt:	Felleskostnader garasjeplass (1549 - 11)	1 114

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	106 618	Gjeld siste årsoppg.:	108 671
Klient ajourf. lån:	4 588 865,88	Klient gj. s. årsoppg.:	2 648 694

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368960555, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.08.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 11.08.2026: 3 133 166

Andel av saldo: 106 619

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

Flytende rente

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 11.08.2026

Utestående saldo: **6 732**

Felleskostnader: 6 732

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	108 671	Andre inntekter:	287
Annen formue:	5 116	Utgifter:	7 848		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 32/7 - seksjon:22

Boligopplysninger:

Bjørnebodammen Boligsameie	**Vår ref.:**	2135/22
Hoffsveien 65 D	**Type:**	Boligsameie
0377 OSLO	**Eiere:**	Leo Ajkic Ent AS v/Leo Ajkic

Organisasjonsnr: 983 490 026

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4061.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP7348718

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.08.2023	Første innflytting:	01.08.2023	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Bjørnebodammen Boligsameie	**Vår ref.:**	2135/22
Hoffsveien 65 D	**Type:**	Boligsameie
0377 OSLO	**Eiere:**	Leo Ajkic Ent AS v/Leo Ajkic

Organisasjonsnr: 983 490 026

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nielsen-Nielsen A/S
Postboks 458 Sentrum

0105 OSLO

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

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

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

FERDIGATTEST

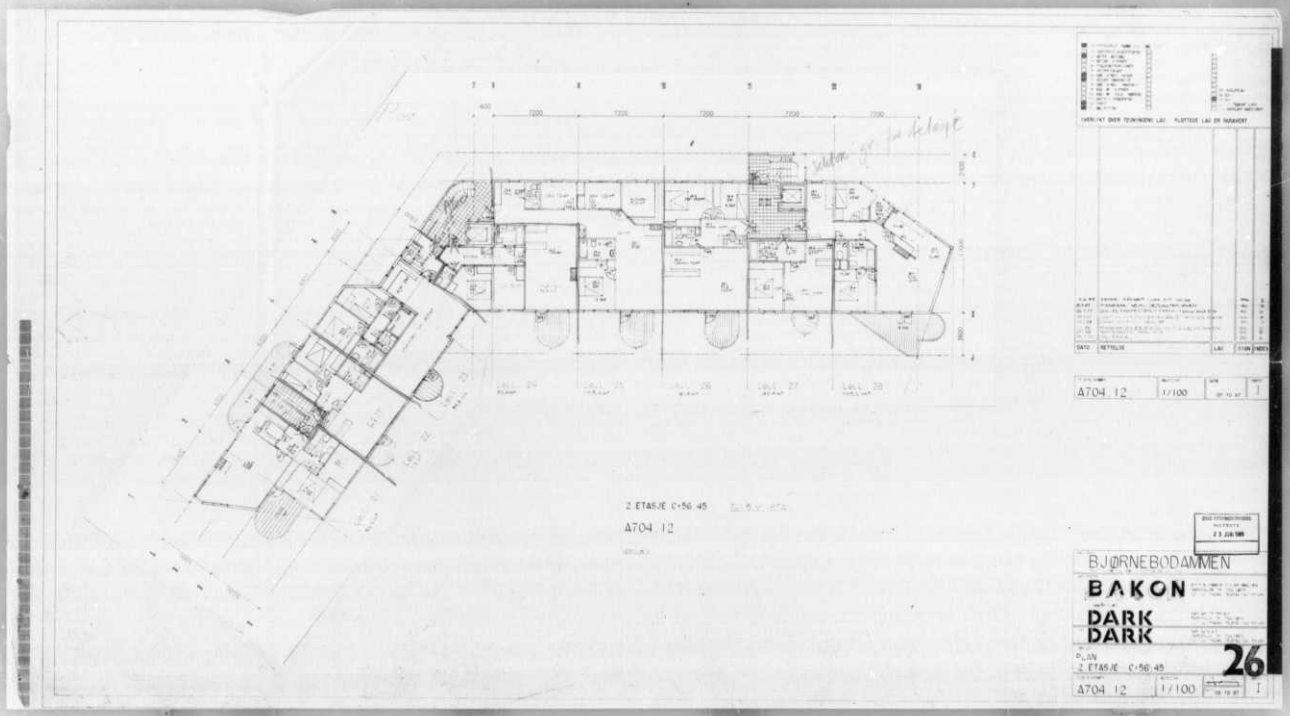
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør


2. ETASJE C-56.45
A704.12
BJØRNEBODAMMEN
BAKON
DARK
DARK
PLAN
2. ETASJE C-56.45
A704.12
1/100
26
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 %

enova

Energiattest



Adresse **Hoffsveien 65D, 0377 OSLO**	
Dato for energimerking **08.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244601**
Byggeår **1989**	Bygningsnummer **81103321**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72 m²**	Oppvarmet bruksareal **72 m²**
Ventilasjonstype **Annen/Ukjent ventilasjon**	

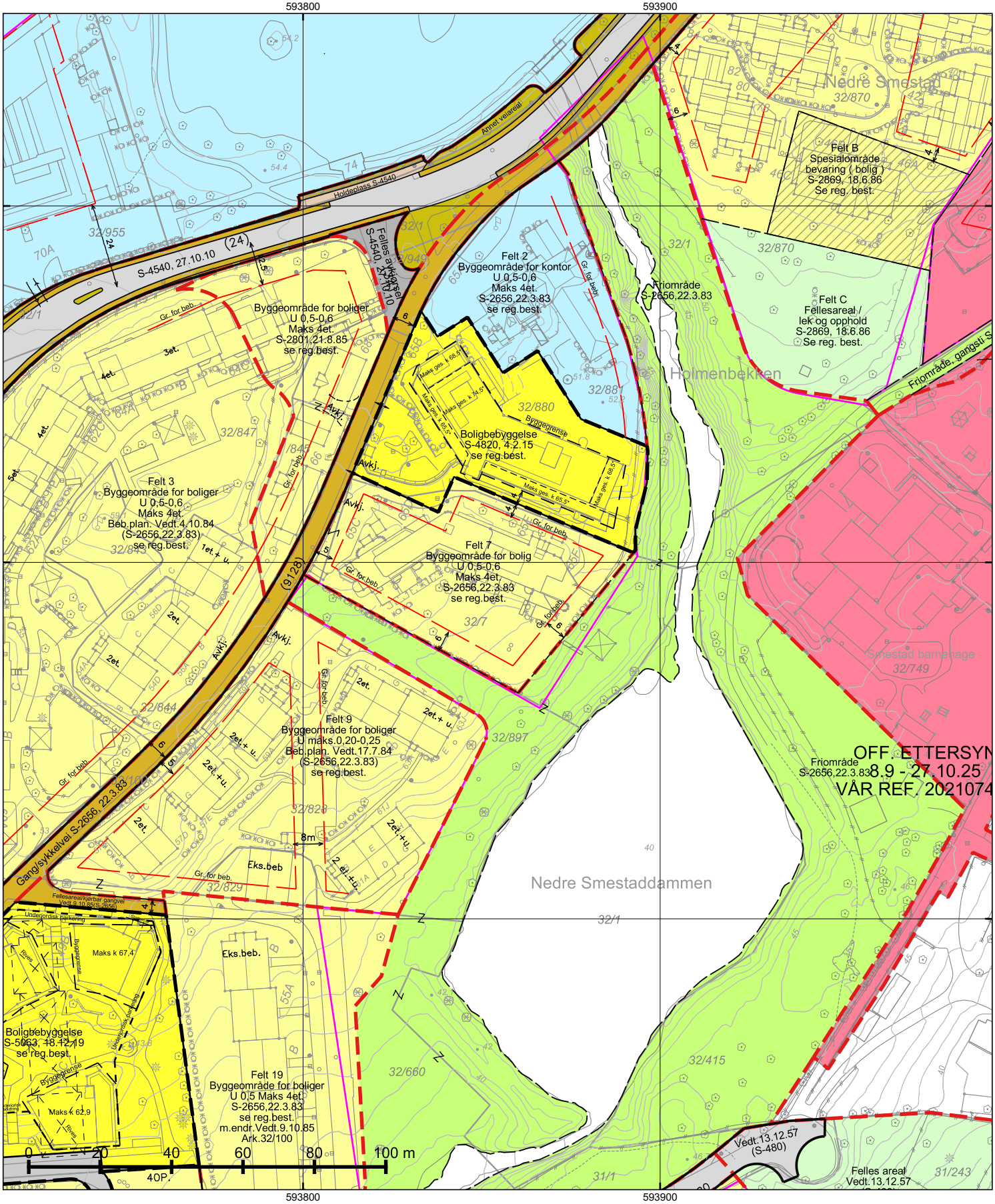
Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **192.25 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **192.25 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

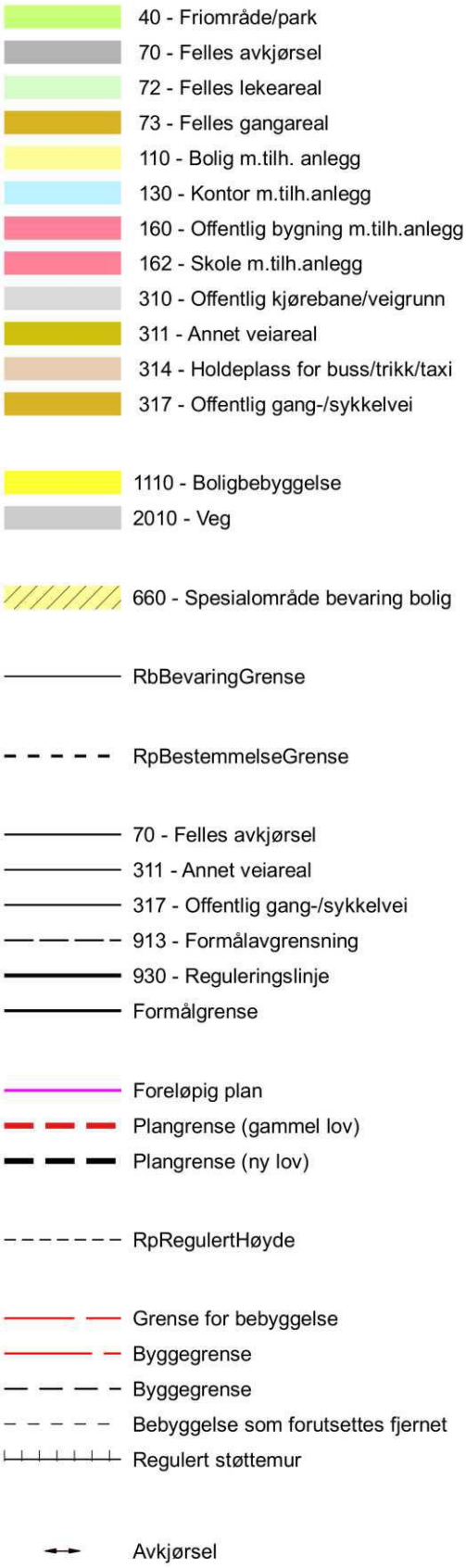
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

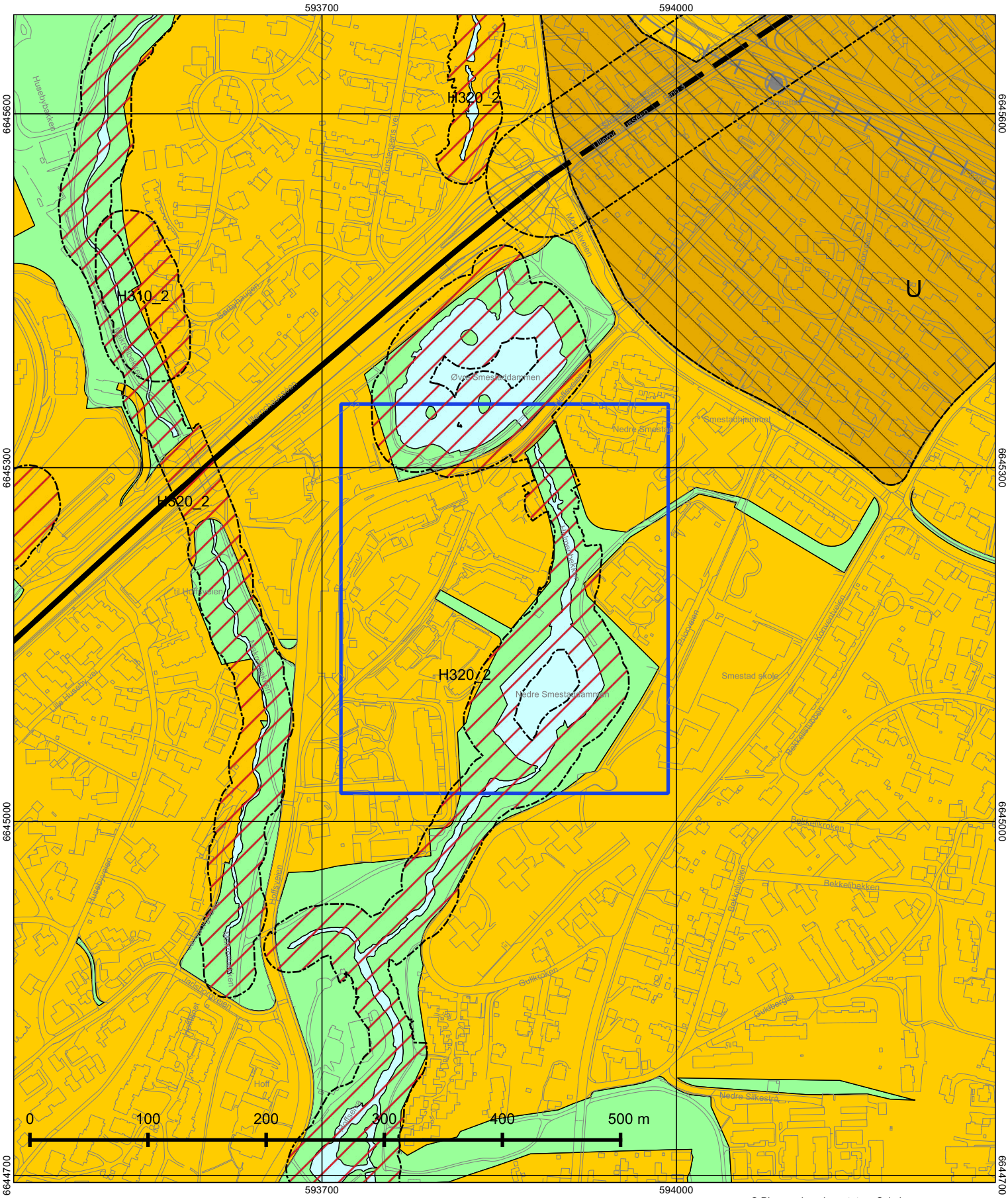
PlottID/Best.nr: 161398/ 86537669
Adresse: Hoffsveien 65
Gnr/Bnr: 32/7
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161398/86537669
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.08.2026
Kunde: Hans Lossius
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537669
Deres ref: 9394022

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 32, BNR. 7.

Vi viser til bestilling av 11.08.2026 for eiendom gnr. 32, bnr. 7.

GNR. 32 BNR. 7

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1900.

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

4064 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

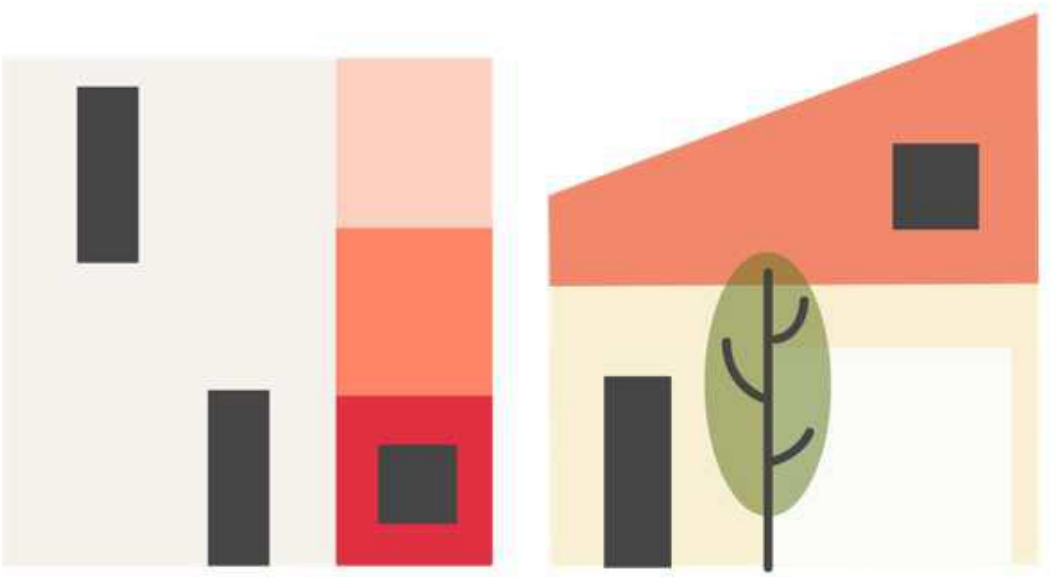
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



INNKALLING 2026

Bjørnebodammen Boligsameie

Mandag 18.05.2026 kl. 19:00

Hoffsveien 62B - Dør til høyre for inngangsdøren i allrommet til Smestaddammen borettslag

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Bjørnebodammen Boligsameie

Møtet finner sted mandag 18.05.2026 kl. 19:00 - Hoffsveien 62B - Dør til høyre for inngangsdøren i allrommet til Smestaddammen borettslag

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Bjørnebodammen Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Saker til behandling

- 4.1 Utvendig solavskjerming
- 4.2 Brannvarslingsanlegg
- 4.3 Fellesbod/parkering
- 4.4 Innkjøp av hjertestarter
- 4.5 Fjerning av vegetasjon/trær

5 Godtgjørelse til styret

6 Valg

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

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Saker til behandling

4.1 Utvendig solavskjerming

Etter oppfordring fra siste beboermøte er styret i ferd med å innhente tilbud på utvendig solavskjerming.

Nedenfor følger et tilbud på de mest vanlige vinduene hos oss (180X150. Det er også mange 180X120, men prisdifferansen er liten).
Tilbudet viser priser på markiser og zip-screens.

Pris på terrassemarkiser er ikke gitt. Se også tillegg app-styring, for lift/stillas mm.

Utvendig solavskjerming er beboernes eget ansvar. I ansvaret ligger bl.a. en plikt til å vedlikeholde dem.

Veldig mange av dagens markiser er i dårlig forfatning og ser ikke bra ut og er utskiftingsmodne.

Fra Fasadeprodukter AS, som har rabattavtale med Huseierne har vi mottatt følgende info:

"
For å forsøke å holde ting enkelt i starten så har jeg fokusert på 180x150 vinduene. Vi snakket også om 180x120 vinduene, men her skiller det kun noen få hundrelapper.
Med en uforpliktende rammeavtale lagt til grunn vil prisene være som følger:
Zip screen Kr 11.400,—
Vindusmarkise motorisert Kr 9.100,—
Vindusmarkise manuell Kr 6.400,—
Det som kommer i tillegg, er f.eks. lift/stillas, oppløft av produkter, fjernkontroll, appstyring etc. Priser er eks. oppstart og logistikk & håndtering.
Ved en samlebestilling på minimum 4 ordrer vil gi enda bedre betingelser.
Jeg har ikke gitt pris på terrassemarkiser da det som sagt er flere forskjellige modeller, og jeg så flere har forskjellige størrelser også. I tillegg er det flere valgmuligheter som er kostnadsdrivende, og da avhenger det av hva den enkelte ønsker. Så her må det i så fall gis priser en-til-en.
En rammeavtale er en uforpliktende avtale, men sikrer eierne de beste betingelsene til enhver tid. Så er det nok en trygghet for mange at de har landets største aktør som leverandør

-Fasadeprodukter AS
"

****

Forslag til vedtak: Styret inviterer til en diskusjon om hva vi skal legge oss på fremover. Det fremlagte tilbudet antas å gi en god indikasjon på kostnadene og et godt grunnlag for diskusjonen;

- ◦ Markiser eller zip-screens.
  ◦ Farger – markiser; Blått og hvitt eller andre farger
  ◦ Toleranse for litt ulike løsninger i en overgangsperiode

4.2 Brannvarslingsanlegg

Styret er i gang med innhenting av tilbud på ulike løsninger for brannvarslingsanlegg i fellesarealene og i garasjen. Tilbudene vil ettersendes seksjonseierne og alternativene presenteres for behandling årsmøtet.

Sameiet har i dag ikke noe brannvarslingsanlegg i garasjen eller i fellesområdene. Etablering av et felles brannvarslingsanlegg er en del av anbefalingene fra tilstandsvurderingen som ble presentert på årsmøtet i fjor.

Styret seg for seg at tiltaket finansieres gjennom innhenting av kapital fra seksjonseierne da vi på det nåværende tidspunktet ikke har oppsparte midler til gjennomføring av etablering av et brannvarslingsanlegg.

4.3 Fellesbod/parkering

Innmeldt av Tor Moe

Jeg har den første parkeringsplassen på høyre side når man kjører inn porten. Mange har reagert på at jeg ikke parkerer lengre bak. Grunnen til det er rett og slett at da kommer man seg ikke ut av bilen på normalt vis. Mitt forslag er at vi reduserer redskapsboden slik at det blir mulig å få parkert bilen lengre inn, noe som gjør det enklere å passere for alle brukere av garasjen. Redskapsboden vil fremdeles være av en størrelse som gjør at det ikke er noe problem å få plass til det som er der i dag (bør uansett rydde og kjøre bort skrot). Det er et sikringsskap der i dag som må flyttes. Kostnaden for det er 12-15.000. I tillegg vil det koste noe å bygge om boden. Jeg - Tor Moe - kan dekke kostnadene mot å kunne disponere det aktuelle arealet.

Forslag til vedtak: Tor Moe får tillatelse til å krympe sameiets bod i kjelleren (ved porten) slik at det er mulig å få parkert lengre inn. Kostanden for dette dekkes av Tor Moe.

Styrets innstilling: Den aktuelle boden er ikke en del av garasjeseksjonen, men en del av sameiets fellesarealer. Å overlate deler av fellesarealene til en sameier, varig eller for en periode, forutsetter enten reseksjonering eller vedtektsendring.

Styret er enig i at det trengs opprydding i boden, men fremholder at sameiet allerede har veldig lite lagringsplass for redskaper og utstyr.

Fordelen ved forslaget er åpenbar; forslagsstiller får en god parkeringsplass og inn- og utpassering i garasjen lettes betraktelig for alle.

Generelt sett blir bilene større og større, og det vil formentlig bare bli trangere og vanskeligere å parkere i garasjen i årene fremover. Mange moderne biler har systemer for mer eller mindre autonom parkering, og som ville løst forslagsstillers

problem. Styret peker på at det må være den enkelte sameiers ansvar å parkere innenfor den parkeringsplassen han har kjøpt.

Dernest innebærer forslaget en verdioverføring fra sameiet til forslagsstiller.

Styret innstiller på at det stemmes mot forslaget.

4.4 Innkjøp av hjertestarter

Innmeldt av Tor Moe

Vi mange beboere i godt voksen alder. Man får gode hjertestartere i dag mellom 10-20 000. Det kan være en rimelig forsikring. Kan f.eks plasseres nede i garasjen slik at alle har tilgang.

Forslag til vedtak: Sameiet kjøper inn en hjertestarter og plasserer den i kjelleren eller et annet egnet sted hvor alle har lett tilgang.

Styrets innstilling: Insidensraten for hjertestans i Norge er 50 per 100 000 innbyggere. Hvis vi er ca. 100 beboere i sameiet vil det ta mellom 10 og 20 år før vi statistisk får bruk for en hjertestarter.

Det viktigste ved akutt medisinske tilfeller er å ringe 113 uten opphold og å ha fokus på pasienten.

Hvis det er mistanke om hjertestans startes det med manuelle hjertekompresjoner og innblåsing (30/2) og holder på helt til ambulansen kommer.

Vi bor bare noen få minutter fra Diakonhjemmet Sykehus og ambulanse vil være på stedet på ila kort tid.

Styret stiller seg tvilende til at vil være hensiktsmessig for oss å ha en hjertestarter. Innen man har hentet den, rigget seg til og fått den gang på pasienten har ambulansen kommet. Faren er også at man «glemmer» pasienten litt og bruker tid på hjertestarteren. Dessuten krever en hjertestarter øvelser med beboerne og vedlikehold.

Styret innstiller på at det stemmes mot forslaget.

4.5 Fjerning av vegetasjon/trær

Innmeldt av Tor Moe

Det er veldig gjengrodd mange steder på eiendommen. Vi bør diskutere litt hvilke alternativer vi har. Vi har også relativt store trær nær mur, f.eks treet vet E-inngangen. Jeg synes det er et pent tre, men det står alt for nær muren. Røttene vil ødelegge muren og skape sprekker i den.

Forslag til vedtak: Det er av innsender ikke fremmet et forslag til vedtak. Saken tas opp til diskusjon i årsmøtet.

Styrets innstilling: Styret viser til tilstandsvurderingen som bl.a. omhandler problemer vegetasjon og trær på eller nært husveggen kan skape.

Vi har vært i kontakt med Plan- og bygningsetaten for klarlegging av hvilke regler som gjelder for felling av trær på vår eiendom, og da spesielt på den del av eiendommen som er omfattet av friområdereguleringen. Vi har fått vedlagte tilbakemelding. Som det fremgår er det ingen særlige begrensninger annet enn for den delen som ligger rett nedenfor

Hagestuen og bortover mot bekken.

Styret vil følge opp signaler og evt. vedtak fra årsmøtet.

5. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 75.000,- godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Torstein Vaagen, Hoffsveien 65 D
Styremedlem, Knut Erlend Hagen, Hoffsveien 65 C
Styremedlem, Brit Nordahl-Hansen, Hoffsveien 65 C
Styremedlem, Eivind Olavson Straume, Hoffsveien 65 D

På årsmøtet 2024 ble følgende valgt:
Styreleder Torstein Vaagen
Styremedlem Knut Erlend Hagen

På årsmøtet 2025 ble følgende valgt:
Styremedlem Eivind O. Straume
Styremedlem Brit Nordahl-Hansen

Valgperioden er på 2 år, og Vaagen og Hagen er på valg.

Eventuelle kandidater bes melde sin interesse på forhånd og vil ha anledning til å presentere sitt kandidatur på møtet. Evt. spørsmål om styrevervet kan rettes til sittende styremedlemmer.

6.1 Valg av styreleder

Torstein Vaagen er på valg og har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Knut Erlend Hagen er på valg, men ønsker ikke å ta gjenvalg.

Tor Moe, 65E er forespurt og har sagt seg villig til å stille til valg som nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er ingen varamedlemmer til styret i sameiet. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**180 970**	**-31 682**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 519 155	357 353
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	-9 500	0
Kjøp / salg anleggsmidler	9 500	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 487 004	-144 701
B. Endring arbeidskapital	**32 151**	**212 652**
C. Arbeidskapital	**213 121**	**180 970**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	431 866	307 621
Kortsiktiggjeld	-218 745	-126 651
C Arbeidskapital	**213 121**	**180 970**

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

Resultatregnskap 2025 Bjørnebodammen Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 684 333	2 464 070	3 158 958	2 778 953
Sum leieinntekt		**2 684 333**	**2 464 070**	**3 158 958**	**2 778 953**
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	9 500	0	0	0
Diverse inntekt	3	0	1 550	3 420	25 000
Sum annen inntekt		**9 500**	**1 550**	**3 420**	**25 000**
Sum inntekt		**2 693 833**	**2 465 620**	**3 162 378**	**2 803 953**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	7 050	0	0	10 575
Styrehonorar	4	50 000	0	0	75 000
Driftskostnad					
Energikostnad		272 649	283 524	500 000	300 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	86 852	140 775	103 976	91 000
Kommunale avgifter/renovasjon		294 019	270 333	310 000	301 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	726	705	15 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	56 116	16 779	5 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	8	779 103	497 284	483 000	888 000
Revisjonshonorar		6 380	11 195	10 000	6 000
Forretningsførerhonorar		81 449	78 391	82 000	85 000
Andre honorar	9	208 761	129 530	70 000	150 000
Kontorkostnad		3 963	0	0	7 000
TV/bredbånd		109 238	121 537	125 000	96 840
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 029	660	0	2 000
Kontingenter og gaver		2 200	2 655	3 000	3 000
Forsikringer		292 679	180 177	240 000	450 000
Andre kostnader	10	9 218	6 758	3 000	3 000
Sum kostnad		**2 262 433**	**1 740 302**	**1 949 976**	**2 496 415**
Driftsresultat før IN		**431 401**	**725 318**	**1 212 402**	**307 538**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		1 354 293	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 785 694**	**725 318**	**1 212 402**	**307 538**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 267	9 963	0	0
Rentekostnad		278 807	377 928	344 147	221 380
Netto finansposter		**266 539**	**367 965**	**344 147**	**221 380**
Årsresultat		**1 519 155**	**357 353**	**868 255**	**86 158**
Overført sameiekapital		1 519 155	357 353	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 519 155**	**357 353**	**0**	**0**

Balanse 2025 Bjørnebodammen Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		9 721	4 689
Andre kortsiktige fordringer		3 169	3 746
Forskuddsbetalte kostnader		140 362	86 742
Innestående konsernkonto og bank		278 614	212 444
Sum omløpsmidler		**431 866**	**307 621**
SUM EIENDELER		**431 866**	**307 621**

Balanse 2025 Bjørnebodammen Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 138 317	-4 657 472
Sum opptjent egenkapital		**-3 138 317**	**-4 657 472**
Sum egenkapital	**11**	**-3 138 317**	**-4 657 472**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 351 438	4 838 442
Sum langsiktig gjeld		**3 351 438**	**4 838 442**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		47	0
Leverandørgjeld		205 981	124 747
Påløpne renter		1 230	1 904
Annen kortsiktig gjeld		11 487	0
Sum kortsiktig gjeld		**218 745**	**126 651**
Sum gjeld		**3 570 183**	**4 965 093**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**431 866**	**307 621**

Sted:_____ Dato:_____

Torstein Vaagen
Styreleder

Eivind Olavson Straume
Styremedlem

Knut Erlend Hagen
Styremedlem

Brit Nordahl-Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 973 281	1 760 958
3609 Leie parkering	234 360	0
3610 Kapitalinnkalling	0	121 835
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	104 610	110 160
3650 Innkrevde felleskostn. renter	244 213	342 456
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	127 869	128 661
Sum	**2 684 333**	**2 464 070**

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2025	2024
3894 Salg av anleggsmidler (v/gev.)	9 500	0
Sum	**9 500**	**0**

Konto 3894 Salg av gressklipper

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	1 550
Sum	**0**	**1 550**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	0
Sum	**57 050**	**0**

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	36 847
6360 Annet renhold	5 140	2 384
6361 Fast renhold	62 963	58 949
6391 Snømåking/strøing/feiing	7 285	42 595
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	11 464	0
Sum	**86 852**	**140 775**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenskostnader	726	705
Sum	**726**	**705**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	17 052	13 985
6540 Inventar	21 380	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	17 684	2 120
6570 Arbeidstøy	0	675
Sum	**56 116**	**16 779**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	40 849	0
6602 Vedlikehold VVS	32 186	0
6603 Vedlikehold elektro	82 423	38 340
6608 Vedlikehold varmeanlegg	79 182	303 630
6610 Andre vaktmestertjenester	41 228	16 503
6611 Vedlikehold heiser	201 191	54 398
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	38 237
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	20 824	20 375
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	221
6642 Snekkerarbeid	4 239	0
6643 Glassarbeid/Vindu	124 300	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	61 481	3 350
6648 Vedlikehold dører og porter	32 401	22 230
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	48 800	0
Sum	**779 103**	**497 284**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	28 293	47 542
6720 Juridisk honorar	47 813	0
6730 Teknisk honorar	132 656	81 988
Sum	**208 761**	**129 530**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	3 325	0
7719 Møter, div. styret	2 784	0
7770 Betalingskostnader	1 251	1 041
7772 Omkostninger inkasso	0	1 470
7773 Omkostninger innkreving	2 231	2 274
7790 Andre kostnader	0	1 981
7795 Husleietap	-372	-7
Sum	**9 218**	**6 758**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 657 472	1 519 155	-3 138 317
Sum opptjent egenkapital	**-4 657 472**	**1 519 155**	**-3 138 317**
Sum egenkapital	**-4 657 472**	**1 519 155**	**-3 138 317**

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 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**16368960555**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.70 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 914 437
Lånesaldo 01.01:	4 838 442
Avdrag i perioden:	1 487 004
Lånesaldo 31.12:	**3 351 438**
Saldo 5 år frem i tid:	2 617 429

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368960555	1	702 744	702 744
	1	356 444	356 444
	1	270 955	270 955
	1	157 936	157 936
	2	149 243	298 486
	1	131 855	131 855
	1	128 957	128 957
	1	120 263	120 263
	2	117 366	234 732
	1	111 570	111 570
	1	108 672	108 672
	2	97 080	194 160
	1	91 284	91 284
	2	84 040	168 080
	1	79 693	79 693
	1	70 999	70 999
	1	65 203	65 203
	1	59 407	59 407

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

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

Resultat og balanse med noter for Bjørnebodammen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnebodammen Boligsameie

Styreleder	Torstein Vaagen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Knut Erlend Hagen (sign.)	19.04.2026
Styremedlem	Brit Nordahl-Hansen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Eivind Olavson Straume (sign.)	16.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Bjørnebodammen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnebodammen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: URJG1-WGK0U-MROI5-KUOQ2-4JJ4K-COGZX

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: URJG1-WGK0U-MROI5-KUOQ2-4JJ4K-COGZX

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-20 13:02:31 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: URJG1-WGK0U-MROI5-KUOQ2-4JJ4K-COGZX

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Årsmelding 2025 - Bjørnebodammen Boligsameie

Styresammensetning

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

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Torstein Vaagen
Styremedlem, Knut Erlend Hagen
Styremedlem, Brit Nordahl-Hansen
Styremedlem, Eivind Olavson Straume

Styret i Bjørnebodammen Boligsameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Valgperioden er på 2 år. 2 av styremedlemmene er på valg på årsmøtet for 2026; Torstein Vaagen og Knut Erlend Hagen.

Virksomhetens art

Bjørnebodammen Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Bjørnebodammen Boligsameie, organisasjonsnummer 983 490 026, ligger i Oslo, med adresser Hoffsveien 65 C, D, E og F på gnr 32 bnr 7.

Sameiet består av 30 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Garasjeseksjonen

Garasjen er en egen seksjon, gnr 32 bnr 7 snr 1. Hver garasjeplass utgjør 1/31-del av garasjen. Dersom parkeringsplassen selges sammen med en leilighet, må man huske på også å overskjøte parkeringsplassen.
Parkeringsplassene er fritt omsettelige. Dersom en parkeringsplass selges uten at den følger salg av leiligheten, har de øvrige sameierne forkjøpsrett. Selger er ansvarlig for å underrette styret som så forhører seg med sameierne om de ønsker å benytte forkjøpsretten.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Vaktmester

Forholdet til vårt vaktmesterfirma, Frogner Vaktmestertjenester AS, har fungert bra. Hensett til sameiets økonomi er oppdraget begrenset til et minimum.

Forsikring

Bjørnebodammen Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP7348718. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5.
Krav om internkontroll ble innført fom 1.1.1997. Bjørnebodammen Boligsameie har i 2025 etablert en internkontroll som tilfredsstiller forskriftskravet.

IN-ordning

Sameiet fikk i 2024 etablert en IN-ordning. Ordningen gir sameierne mulighet for hel eller delvis innfrielse av sin andel av sameiets fellesgjeld.

Parkering og garasjen

Sameiernes parkering skjer primært på seksjonens plass i garasjen. Vi har 6 + 2 utendørs gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene er først og fremst for besøkende til Bjørnebodammen Boligsameie, men kan leilighetsvis benyttes av beboerne for et begrenset tidsrom. Stort sett følges dette godt opp av sameierne.
Parkeringsapp. Sameierne benytter egen app, Vestpark/UNUM for registrering av besøkendes biler på gjesteparkeringsplassene. Appen administreres av styret. Nye sameiere må henvende seg til styret for å få nødvendige tillatelser og tilganger. Styret har også enkelte gjesteparkeringskort for utdeling til sameiere som synes det er vanskelig å benytte appen.
Enkelte opplever at det er trangt og vanskelig å parkere i garasjen, og parkerer gjerne ute. Dagens biler er større enn hva som var vanlig da vårt bygg ble oppført. Enkelte biler stikker utenfor oppmerket parkeringsplass, og skaper problemer for andres passering eller parkering.
Styret har en pragmatisk holdning til dette. Så lenge kapasiteten på gjesteparkeringen anses som god, eller når det ikke representerer noe problem at biler stikker utenfor ens parkeringsplass, har vi latt det passere. I noen få tilfeller har vi sett det som nødvendig å problematisere parkeringen med dem det gjelder.

Styrets arbeid

Styret oppgave er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Vår målsetting er at sameiet skal fremstå som veldrevet og være et godt sted å bo.
Fra en urolig start i 2024 opplever styret at det har roet seg betraktelig og at bomiljøet har bedret seg.
Samarbeidet i styret er godt og foregår i en positiv atmosfære preget av gode diskusjoner og stor enighet.
Økonomi.
Økonomien i sameiet har bedret seg vesentlig. Fellesutgiftene har blitt satt opp, noe som har gitt rom for økt satsing på vedlikehold og drift.
Vi har prioritert løpende vedlikehold fremfor å bygge anbefalte reserver. Likviditeten er derfor tidvis stram.
Styret har lagt vekt på å skape en forutberegnelighet for den enkelte sameier om størrelsen på fellesutgiftene. Det har ikke vært nødvendig å innkalle såkalte ekstraordinære innbetalinger.

Vedlikehold

Sameiet har ansvaret for å holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av balkonger og terrasser. Etter loven har seksjonseieren vedlikeholdsansvar for det innvendige vedlikeholdet på balkonger og terrasser som han benytter som sin «bruksflate», slik som vasking, maling og reparasjoner av mindre skader. Han plikter også å holde sluk og avløp åpne. I våre vedtekter, § 4, heter det at balkong/terrassegulv regnes som inneareal, og vil da, som for øvrig innvendig vedlikehold, være seksjonseiers ansvar.

Det har over år bygget seg opp et betydelig vedlikeholdsmessig etterslep.

Styret fikk i 2024 utarbeidet en energianalyse og en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan som ble behandlet på årsmøtet i 2025.

Det har også oppstått usikkerhet om det ved takomlegging i 2016 ble benyttet avtalt takpapp eller et annet og uegnet produkt. Styret arbeider med avklaring av dette.

Foruten mer ordinært vedlikehold, har vi også så vidt begynt å ta fatt i punkter fra vedlikeholdsplanen. Vi prioriterer å få stanset vann- og fuktinntrenging i bygget. Flere av fuktsakene er avsluttet, mens andre fortsatt er i arbeid. De store løftene må finansieres ved separate prosjektinnbetalinger, etter vedtak på årsmøte(r).

Andre saker som nevnes:

- Garasjens andel av felleskostnadene. Etter å ha innhentet juridisk uttalelse, ble fellesutgiftene fordelt i samsvar med hva vedtektene sier; dvs. at garasjen, som er en egen seksjon, belastes med fellesutgifter i samsvar med sin sameiebrøk. Garasjens andel av fellesutgiftene ble tidligere belastet boligene, uavhengig av om man hadde parkeringsplass eller ikke. Utgiften belastes nå eierne av parkeringsplassene, og utgiften på boligene reduseres tilsvarende.

- Lading. Sameiet har de siste årene ikke hatt noe system for å avregne strømmen til

el-bilene. Som det fremgår av tidligere årsregnskaper ble det foretatt avregninger noen år, før man sluttet med det. Kostnadene til lading ble da belastet alle sameierne over de alminnelige fellesutgiftene. Sameiet inngikk i 2025 avtale med EcoGuard om oppgradering av eksisterende ladebokser og infrastruktur. Oppgraderingen ble avsluttet i 2026, og avregning vil finne sted fom 13.02.26.

- Styret arbeider med å innkreve en moderat kompensasjon for de som har ladet sine el-biler i denne perioden. Vi har samarbeidet med tidligere forretningsfører for avklaring av hva som faktisk har blitt fakturert el—bil-laderne, men det er store uklarheter om de faktiske utgiftene ladingen har medført for sameiet er fakturert eller ikke, og evt. for hvilken periode.
- Vi inngikk avtale med GlobalConnect om installasjon av fiber og internett i 2025.

- Dørcalling. Nytt callinganlegg ble bestilt i 2025, og skiftet ut januar 2026.

- Setninger. Vi har montert målepunkter for avklaring av hvorvidt gården fortsatt siger eller om den har stabilisert seg. Vi håper å kunne presentere foreløpige målinger på kommende årsmøte.

- Vannmålere. Vi bestilte vannmålere på hovedinntaket vårt i 2025, montert i januar 2026 med sikte på å avklare om vi bør gå over til målerbasert avregning for vårt vannforbruk. Vi håper å kunne presentere foreløpige målinger på kommende årsmøte.

- Hagegruppa. Hagegruppa ble reetablert i 2024 og har også i 2025 bidratt i vesentlig grad til en opprydding og forskjønning av uteområdet vårt.

- Gressklipping. En av sameierne har vederlagsfritt påtatt seg arbeidet med å klippe plenen. Sameiet kjøpte i 2025 egen sitteklipper for formålet som har fungert bra.

- Havestuen er møblert og tilgjengelig for de sameierne som ønsker å låne den.

- Dugnader. Det ble i 2025 avholdt 2 dugnader.
- Møter. Styret ser det som et vesentlig poeng at møter, formelle og uformelle, holdes i nærmiljøet og lett tilgjengelig for sameierne. Etter henvendelse fra ett av styrets nåværende medlemmer, fikk vi låne lokalene til Ullern Frivilligsentral. Oslo kommune bestemte at Frivilligsentralen måtte nedlegges da den ikke var koblet til det kommunale avløpsnettet. Etter avtale med Smestaddammen Borettslag har vi fått låne deres allrom. Styret ser for seg at det vil være behov for flere møter fremover, både formelle og uformelle, hvor vi sammen spesielt drøfter hvordan vi skal komme ajour med vedlikeholdsetterslepet.

- USBL. Vi benytter USBLs app, Bonabo, for kommunikasjon med sameierne. Det er mulig for den enkelte sameier å reservere seg mot kommunikasjon i appen. Noen av beboerne har reservert seg eller ikke registrert sin e-postadresse og mister da vesentlig og relevant informasjon om hva som skjer i sameiet.

- Sameiet har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

BJØRNEBODAMMEN BOLIGSAMEIE

c/o Boligbyggelaget UsblPostboks 8944
Youngstorget
0028 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/04122-2	Gustav Slåtsveen	05.05.2026

Adresse: Hoffsveien 65C
Eiendom: 32/7
Innsender: BJØRNEBODAMMEN BOLIGSAMEIE

Svar på henvendelse om felling av trær

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelsen dere sendte oss 9. april 2026, med spørsmål om reguleringsbestemmelse fra plan S-2656 begrenser deres adgang til å fjerne de aktuelle trærne i Hoffsveien 65 C-F.

Deler av eiendommen ligger innenfor et naturtype A-område i kommuneplanens arealdel. A-områder har nasjonal verdi, og tiltak som kan skade naturverdiene er ikke tillatt. Felling av trær innenfor dette området krever derfor dispensasjon fra kommuneplanens § 7.6. Området er markert med røde prikker på vedlagt kartutklipp. Dere kan lese mer om en dispensasjonssøknad på våre nettsider.

Resterende del av eiendommen er kun regulert av plan S-2656, som ikke har egne bestemmelser om vern av trær. Trær utenfor A-området har dermed ikke juridisk vern, og kan felles uten dispensasjon, forutsatt at fellingen ikke skjer innenfor det markerte A-området.

Hva sier kommuneplanen og reguleringsplanen om trær?

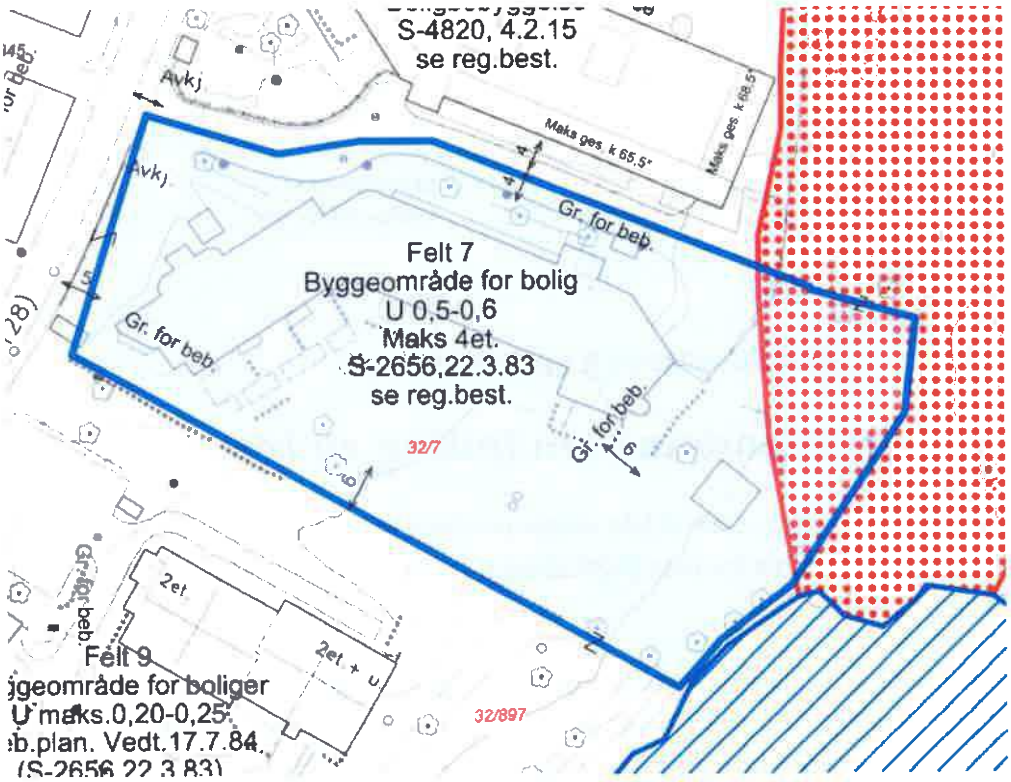
Det er bestemmelsene i kommuneplanen og reguleringsplanen som avgjør om dere må søke om dispensasjon for å felle trær. Enkelte planer kan ha bestemmelser som verner trær eller vegetasjon. Felling av et større antall trær kan også utgjøre et vesentlig terrenginngrep, som vil være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 23.9.2015. Retningslinjene til kommuneplanen § 7.6 omhandler trær og sier blant annet:

> *For områder med registrerte naturverdier vist på temakart for naturmiljø gjelder følgende bestemmelser: I områder hvor det er registrert naturverdier med nasjonal verdi (A-områder) tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene.*

For felling av trær plassert innenfor naturtype A-område må dere søke om dispensasjon fra kommuneplanen sin arealdel § 7.6.

Vi har lagt ved et utklipp av eiendommen som viser arealet berørt av naturtype A-område, markert med røde prikker.



Utklipp fra planinnsyn som viser del av eiendommen berørt av naturtype A-kategori (rød markering på utklippet).

Eiendommen er også regulert gjennom plan S- 2656. Denne planen har ikke egne bestemmelser om trær. Dere kan derfor felle noen trær uten å søke, så lenge fellingen ikke skjer innenfor det markerte A-området.

Vi anbefaler at trær bevares

Vi har et stort fokus på verdien og viktigheten av trær i Oslo. Trær bidrar til byens grønne identitet, som igjen skaper trivsel i byen. Trær bidrar og med naturmangfold og klimatilpasning. Trær er viktig for å håndtere overvann slik at en unngår lokale oversvømmelser, og røttene binder jorden og forhindrer erosjon. Både alléer og enkelttrær skaper bedre luft ved å blant annet samle opp svevestøv fra trafikken.

Dere finner mer informasjon om trær i Oslo på kommunens nettsider. Og dere kan lese mer om verdien av trær i brosjyren Byens trær.

Har dere spørsmål?

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Der kan dere se saksopplysninger og sende inn spørsmål og dokumenter direkte til saken, eller dere kan sende dette til oss på e-post

til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Dokumenter er normalt tilgjengelig to virkedager etter at de er journalført av oss.

Dere kan også kontakte oss på veiledningstelefonen 23 49 10 00. Vi kan gi generell veiledning av regelverket og søknadsplikt over telefon.

Vennlig hilsen

Gustav Slåtsveen
saksbehandler
enhet kundeveiledning 2

Ida Skivenes
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
BJØRNEBODAMMEN BOLIGSAMEIE

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 18.05.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bjørnebodammen Boligsameie mandag 18.05.2026 kl. 19:00 - Hoffsveien 62B - Dør til høyre for inngangsdøren i allrommet til Smestaddammen borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tor Moe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 14
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Under diskusjon av årsmeldingen ble det av flere beboere ytret et ønske om informasjon knyttet til prosess og fremdrift knyttet til pipe/utbedringer.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Saker til behandling

4.1 Utvendig solavskjerming

Styret inviterer til en diskusjon om hva vi skal legge oss på fremover. Det fremlagte tilbudet antas å gi en god indikasjon på kostnadene og et godt grunnlag for diskusjonen:

- ◦ Markiser eller zip-screens.
  ◦ Farger – markiser; Blått og hvitt eller andre farger
  ◦ Toleranse for litt ulike løsninger i en overgangsperiode

Vedtak:
Saken ble diskutert i møtet og vil være gjenstand for tema i et beboermøte.

4.2 Brannvarslingsanlegg

Styret er i gang med innhenting av tilbud på ulike løsninger for brannvarslingsanlegg i fellesarealene og i garasjen. Tilbudene vil ettersendes seksjonseierne og alternativene presenteres for behandling årsmøtet.

Styret seg for seg at tiltaket finansieres gjennom innhenting av kapital fra seksjonseierne da vi på det nåværende tidspunktet ikke har oppsparte midler til gjennomføring av etablering av et brannvarslingsanlegg.

Vedtak:
Til årsmøtet var det kun mottatt ett pristilbud. Styret vil fremme på saken på nytt i et beboermøte/ekstraordinært årsmøte.

4.3 Fellesbod/parkering

Forslag til vedtak: Tor Moe får tillatelse til å krympe sameiets bod i kjelleren (ved porten) slik at det er mulig å få parkert lengre inn. Kostanden for dette dekkes av Tor Moe.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4.4 Innkjøp av hjertestarter

Forslag til vedtak: Sameiet kjøper inn en hjertestarter og plasserer den i kjelleren eller et annet egnet sted hvor alle har lett tilgang.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 3
Antall stemmer mot: 11

4.5 Fjerning av vegetasjon/trær

Det er veldig gjengrodd mange steder på eiendommen. Vi bør diskutere litt hvilke

alternativer vi har. Vi har også relativt store trær nær mur, feks. treet vet E-inngangen. Jeg synes det er et pent tre, men det står alt for nær muren. Røttene vil ødelegge muren og skape sprekker i den.

Vedtak:
Saken ble diskutert i møtet og styret følger opp signalene fra forsamlingen.

5. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 75.000,- enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Torstein Vaagen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tor Moe for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlemmer til styret i årsmøtet.

Nytt styre består av:

Styreleder: Torstein Vaagen
Styremedlem: Tor Moe
Styremedlem: Brit Nordahl-Hansen
Styremedlem: Eivind Olavson Straume

Protokoll for Bjørnebodammen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Tor Moe (sign.)	19.05.2026

VEDTEKTER FOR BJØRNEBODAMMEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 9. mai 1990,

endret på ekstraordinært årsmøte den 19. november 1996,

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

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Bjørnebodammen Boligsameie. Sameiet er den organisasjon som består av de til enhver tid lovlige eiere av de 31 seksjoner under eiendommen gnr. 32, bnr. 7 i Oslo kommune.

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

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

§ 2 SAMEIERMØTET

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

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

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

Det ordinære årsmøte skal:

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

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

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

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

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

§3 STYRET

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

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

Styret kan gi prokura.

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

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

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

§ 4 DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 UTLIGNING AV KOSTNADER

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

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

Overskudd i driftsregnskapet tillegges sameiets egenkapital.

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

§ 6 FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for sameiets eiendom.

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

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

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

§ 7 MISLIGHOLD - TVISTER MELLOM SAMEIERNE

Sameiet følger Eierseksjonslovens § 26:

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

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

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

Denne panterett kan sameiet benytte ved innkreving av skyldig beløp.

Styret og forretningsfører skal megle i tvister sameiere imellom.

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR BJØRNEBODASMMEN BOLIGSAMEIE

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

1. Plikt til å følge husordensreglene

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

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

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

2. Vaktmesters ansvar for oppfølging av husordensreglene

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

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden

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

4. Bilparkering og garasje

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

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

5. Alarm garasje/kjeller

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

6. Husavfall

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

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

7. **Ro og orden**

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

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

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

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

8. Musikk- og sangundervisning

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

9. Varme i **leiligheten**

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

10. Varme i **trappeoppganger**

Varme i trappeoppganger skal følges opp av vaktmester.

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

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

12. Dyrehold

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

13. Teppebanking og tørking av tøy

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

14. Balkongkasser, terrassebed og hekker

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

15. Grilling på balkonger/terrasser

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

16. Vern av ytre anlegg

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

17. Forandringer som innvirker på bygningens utseende

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

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

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

18. Innvendige endringer i **leilighetene**

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

19. Oppslag

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

20. Bruk/oppsetting av ildsted/peis

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

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

21. Hensetting av barnevogner, sykler etc.

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

22. Heis

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

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

23. Teknisk utstyr

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

Parkeringsreglement

FOR BJØRNEBODAMMEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 05. september 2024

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

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

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

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

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

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

Postkasseskilt - vedlegg til husordensreglene

Under henvisning til pkt 17. i våre husordensregler, har styret i styremøte 20.05.2026 fastsatt følgende standard for postkasseskiltene:

Skiltene skal plasseres i de dedikerte lommene for navneskilt, og skyves/plasseres inn i lommen fra baksiden.

Skiltmål 7,8 cm x 3,2 cm (BxH)
Svart midtstilt skrift på hvit bunn
Store forbokstaver H 4 mm, små resten
Font Helvetica Narrow

Skiltene selges bl.a. hos skilthandelen.no. Ved senere kjøp er vi lovet en rabatt hos dem ved bruk av denne lenken;

https://skilthandelen.no/discount/Bj%25C3%25B8rn20%2525?redirect=%2Fcollections%2Fbjornebodammen-boligsameie

Hoffsveien 65D

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	5 min 2.5 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	4 min 2.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 3.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Smestaddammen Linje 40	2 min 0.1 km
Smestad Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Hoff Linje 13	13 min 1.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.7 km

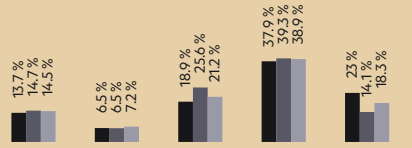
BARNEHAGER

Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 31 barn	4 min 0.3 km
Smestad barnehage (1-5 år) 148 barn	10 min 0.6 km
Priorveien barnehage (2-5 år) 28 barn	11 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Smestad	7 min
Smestad dagligvarehandel	9 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Smestadbanen kunstgress	7 min
Smestad skole	7 min
SATS Hoff	13 min
SATS Njårdhallen	17 min

«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

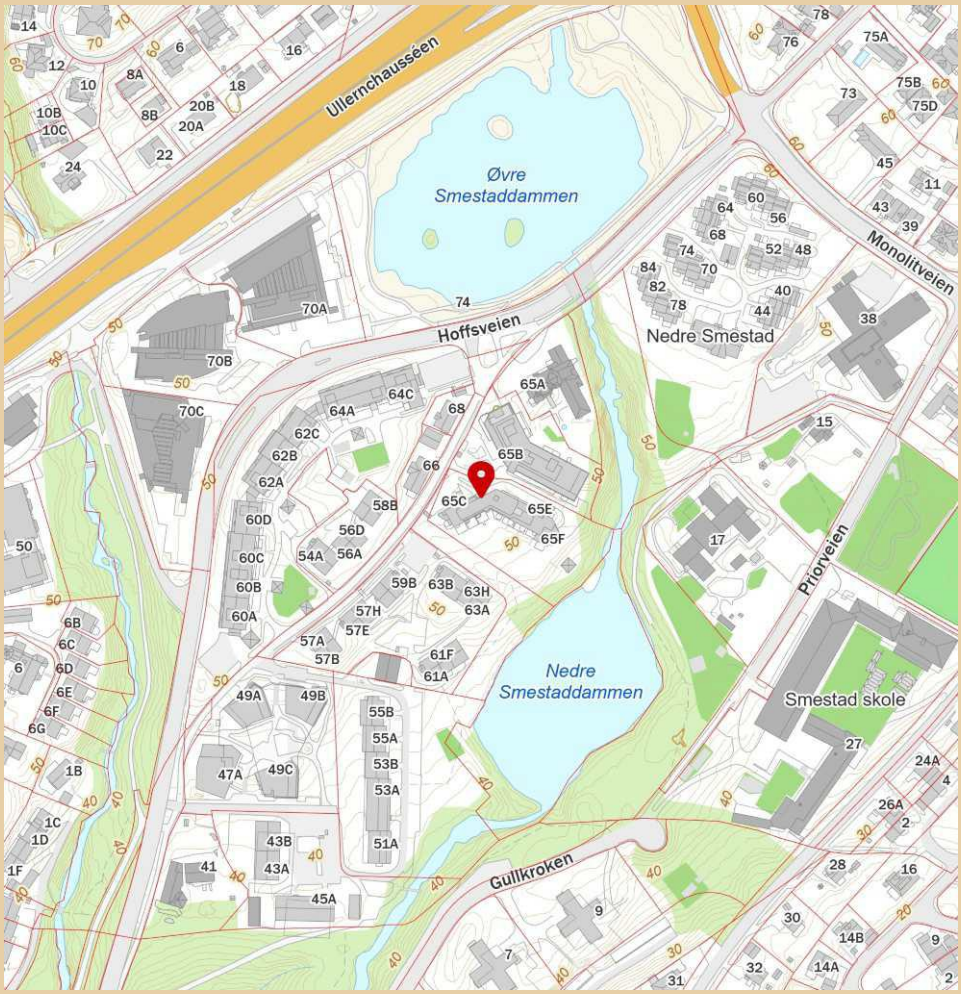
Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Gateparkering
Lett 84/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hoffsveien 65 D, 0377 Oslo
Gnr. 32, Bnr. 7, Snr. 22 og Gnr. 32, Bnr. 7, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260447

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Joakim Bjøntegård

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 952 00 231

E-post: joakim.bjontegard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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