NORDVIK

Hoffsveien 12A

1 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hoffsveien 12A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og luftig 2-roms selveier. Sydvestvendt balkong. Solrikt og skjermet i 4. etasje. Garasjeplass. VV & fyring ink.

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**138 340,-**
Totalpris	**5 628 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 966,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hoffsveien 12A! En nydelig 2-roms selveierleilighet med solrik balkong og moderne fasiliteter.

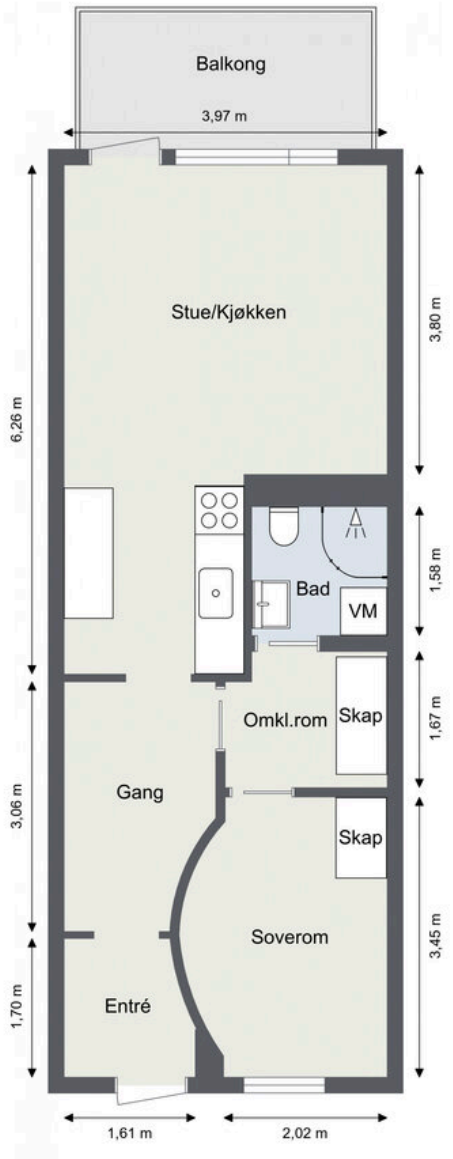
Solrikt plassert i 4. etasje finner du denne gjennomgående boligen beliggende attraktivt på populære Hoff. Boligen disponerer parkeringsplass, ekstern bod og tilgang til felles takterrasse.

Verdt å merke seg:
Sydvestvendt balkong på ca. 6 m²
Beliggende i 4. etasje via heis
Garasjeplass medfølger
Gjennomgående planløsning
Soverom vendt mot rolige omgivelser
Fjernvarme, varmtvann og internett ink.
Ekstern bod på ca. 5 m²
Andel fellesgjeld er nedbetalt
Stor, solrik felles takterrasse med utsikt
Gangavstand til en rekke fasiliteter, parker og butikker
Kort avstand til kollektivforbindelser med trikk, tog & buss i nærheten

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

Tyder











Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement.





Boligens hjerte er den lyse og innbydende stuen med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære gjennom hele dagen.

God himlingshøyde på ca. 2,51 m. Stuen har pene overflater med parkettgulv, malte vegger i tidsriktige farger samt lysmalt himling.





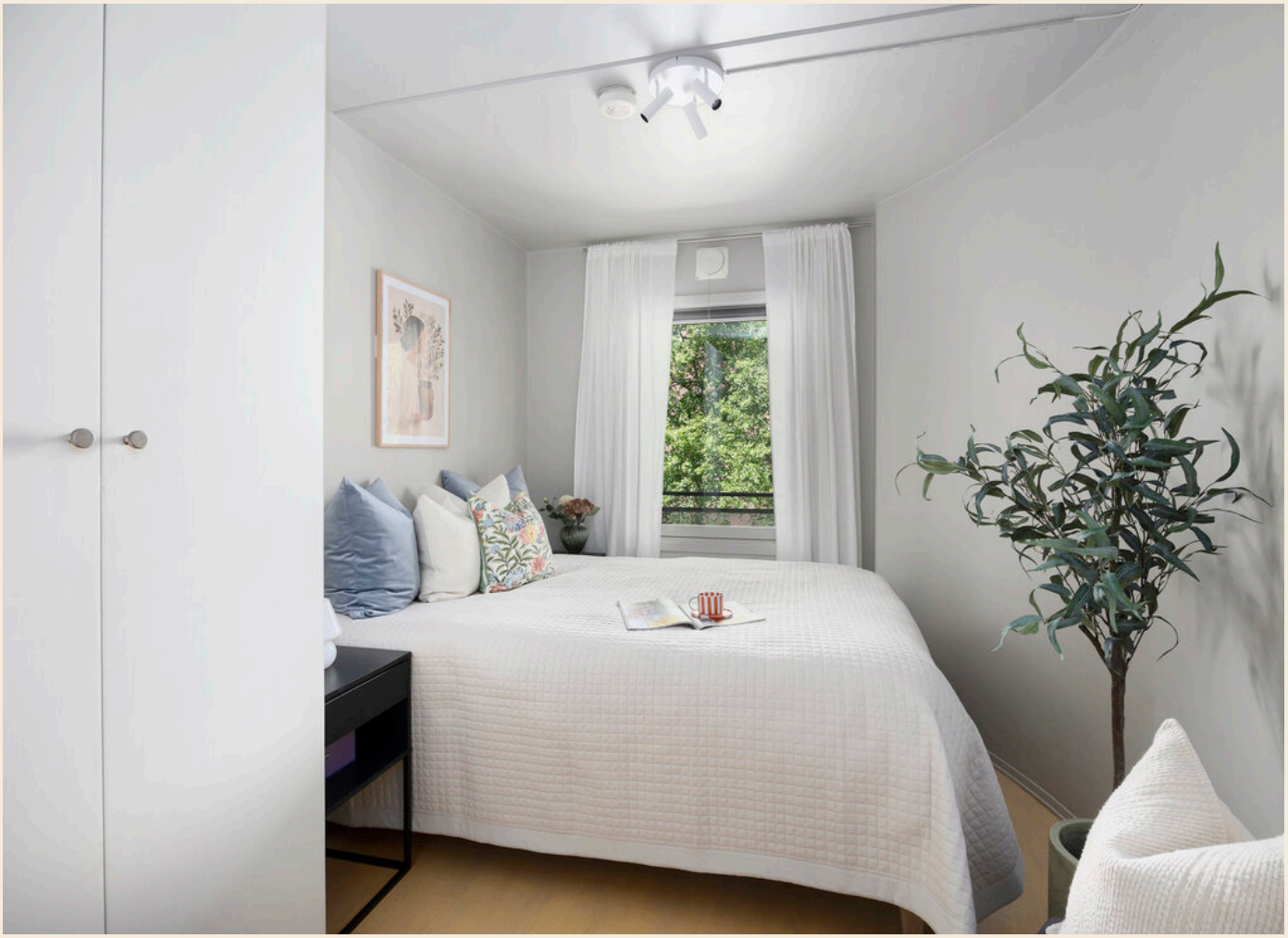



SIEMENS
















AEG





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0302/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hoffsveien 12A, 0275 OSLO
Gnr 31, bnr 203, snr 74 i Oslo kommune

Selger
Ulheim Invest AS

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 641 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom og baderom.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilleggsdeler består av:
- Bruksrett til parkeringsplass i garasjekjeller.
- Balkong.
- Bod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Boligen har sol store deler av dagen, sydvestvendt beliggenhet. Se vedlagt illustrasjonsbilde av solforhold.

Innhold
4. etasje, 45 kvm BRA-I:
Entré, gang, stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom og bad.
Balkong på ca. 6 m².
Ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg medfølger.

Entré / gang
Velkommen inn i en moderne og innbydende leilighet med en romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Her er det god plass til garderobeløsninger, oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som den åpne planløsningen gir et luftig og behagelig møte med boligen. Overflatene består av parkettgulv og malte vegger i lyse, tidsriktige farger som videreføres gjennom leiligheten og skaper en helhetlig

følelse.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i en sosial og åpen løsning mot stuen, perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Innredningen har stilrene, glatte fronter som gir et moderne uttrykk, kombinert med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenkran oppgradert i nyere tid. Her får du gode arbeidsflater, rikelig med skapplass og en naturlig kontakt med oppholdsrommet.

Stue
Leilighetens hjerte er den lyse og innbydende stuen med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en behagelig atmosfære gjennom hele dagen. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement uten at rommet føles trangt. Den åpne forbindelsen mellom stue og kjøkken gir en moderne og sosial planløsning, mens den generøse himlingshøyden på ca. 2,51 meter bidrar til en ekstra luftig romfølelse. De store vinduene og utgangen til balkongen gir en fin forlengelse av oppholdsrommet og skaper en naturlig overgang mellom inne- og uterom.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 6 m² som fungerer som et ekstra oppholdsrom i sommerhalvåret. Her er det plass til sittegruppe, grill og beplantning, slik at du enkelt kan skape din egen grønne oase. Balkongen har moderne rekkverk med glassfelt som slipper inn lys og gir en åpen og luftig følelse. Dette er et perfekt sted å nyte morgenkaffen, lange sommerkvelder eller et rolig avbrekk i hverdagen.

Bad
Delikat bad fra byggeår med flislagte gulv og vegger som gir et tidløst og moderne uttrykk. Badet er innredet med servant i helstøpt plate med tilhørende oppbevaringsmuligheter, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjsone med innfellbare glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk og funksjonell hverdag. Badet fremstår som velholdt og har en god planløsning som utnytter arealet effektivt.

Soverom
Romslig soverom med rolig beliggenhet mot grønne omgivelser. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Rommet har både integrert garderobeløsning og direkte tilknytning til eget omkledningsrom, noe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter og høy bokomfort.

Omkledningsrom / Walk-in garderobe
En sjelden og svært attraktiv kvalitet ved boligen er det separate omkledningsrommet. Her får du rikelig med plass til klær, sko og tilbehør, samtidig som oppbevaringen holdes adskilt fra soverommet. Dette bidrar til en ryddig og organisert hverdag. For mange vil dette være en ettertraktet detalj som tilfører boligen det lille ekstra og bidrar til en høyere bokomfort.

Standard
Overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Malte betongelementer. Sparklet og malte plater i bad.
Himlingshøyde: Ca. 2,51 m målt i stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør-i-rør-systemer med fordelerstokk i himling i bad.
- Avløpsrør i plast.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i himling i bad.
- Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Ventilasjon:
- Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og soverom.
- Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.
- Luftespalte med lufttilførsel under dører.
- Avtrekk er undersøkt og vurdert tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg:
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Det foreligger ikke tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn, og det anbefales generelt kontroll av anlegget.

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
- TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
- TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 6 stykk.
- TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 11 stykk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje) - TG 2 er gitt på grunn av alder sett opp mot forventet levetid på vanntett sjikt.
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje) - TG 2 er gitt på grunn av alder på membran.
- Vinduer - Vinduer med tolags isolerglass fra 2005. TG 2 er gitt på grunn av alder, forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Ytterdører - Entrédør og balkongdør fra byggeår er vurdert til TG 2.
- Ventilasjon - TG 2 er gitt på grunn av alder på ventilator/avtrekksvifte fra byggeår.
- Overflater på innvendige gulv - TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad og tekniske vurderinger.

Parkering
Seksjonen har bruksrett til en garasjeplass i lukket

anlegg. Plass nr. 35. Oppvarmet garasjeanlegg med elektrisk port og videoovervåkning. Det er heisadkomst direkte til leilighetsplan.
Det er gjesteparkering rett utenfor bygget (maksimalt 24 timer). Det medfølger et parkeringsbevis til denne.

Plassen følger boligseksjonen ved salg.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

- Parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til seksjonene, kan overdras internt i sameiet.
- Parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn sameiets seksjonseiere.
- Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

Modernisering og påkostninger
2024/2025:
- Nye taklamper.
- Ny kran på bad.
- Ny kran på kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
Svar: 10. juni 2024 (boligen ble kjøpt i juni, men overtatt i august 2024).

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja.

Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Bygningen er oppført i 2005, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong. Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger med i stål- og betongkonstruksjon, utvendig forblendet med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Felles takterrasse.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles fjernvarmeanlegg, tilknyttet radiatorer og forbruksvann.
- Bygningen har personheis.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår.
- Glatte skyvedører innvendig.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende inventar medfølger handel:
Boligen selges delvis møblert.
- Samsung 65" på vegg i stue.
- Sovesofa i stue.
- Spisegruppe med tilhørende stoler.
- Tv-møbel.
- Garderobe i omkledningsrom + soverom.
- Alle hvitevarer på kjøkken.
- Salongbord.
- Alle kommoder i gang/hall.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
- Felles fjernvarmeanlegg, tilknyttet radiatorer og forbruksvann.
- Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
- Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 5 000 - 6 000 årlig.
- Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
- Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 966,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader: 3 966 kr.
- Felleskostnader (Fjernvarme/varmtvann, internett, kommunale avgifter, drift av sameie, vaktmester, brøyting, godtgjørelser m.m.): 3 377,22 kr.
- Dugnadsforskudd: 50 kr.
- Garasje: 180 kr. (ikke inkl. strømforbruk til eventuell elbillader)
- Kabel-TV / internett: 359 kr.

Det betales dugnadsforskudd på kr 50,- per måned, som refunderes til de som møter på dugnad. Sameiets hjemmeside er www.vibbo/hoffsparken.no.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 341 118,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 364 470,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Se vedlagt årsrapport for ytterligere beskrivelse av leveransen.

Sameiet

Navn og orgnr.
Hoffsparken Boligsameie, orgnr. 988870064

Om sameiet
Sameiets navn er Hoffsparken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 6/7/2005.
Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31, bnr. 203 i Oslo kommune.

Opplysninger om sameiet:
· Forkjøpsrett: Nei
· Styregodkjenning: Nei, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
· Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6590544.
· Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nedbetaling av hele beløpet (bare mulighet for full innfrielse) kan skje to ganger pr år, 20.oktober og 20.april, administrasjonslån.
· Sikringsordning: Nei.
· Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
· Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
· Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.

Referat fra årsmøte 2026:
Årsmøtet i Hoffsparken Boligsameie ble avholdt 26. mai 2026. Økonomien i sameiet ble gjennomgått. Årsregnskapet for 2025 viser et positivt årsresultat på kr 670 861, som foreslås overført til egenkapitalen. Samtidig ble det orientert om at sameiet fortsatt har begrenset oppspart egenkapital og et gjenværende lån etter rehabiliteringen av garasjekjelleren på om lag 5,3 millioner kroner ved årsskiftet.

Styret orienterte videre om flere tiltak som er gjennomført i løpet av året. Det er blant annet reforhandlet avtaler for bredbånd, forsikring og vaktmestertjenester. Ny bredbåndsavtale med Telia har redusert månedskostnaden betydelig for seksjonseierne.

Det er også inngått fastprisavtaler på strøm og fjernvarme gjennom Norgespris-ordningen, noe som forventes å gi lavere energikostnader fremover.

På vedlikeholdssiden ble det redegjort for løpende oppgraderinger og reparasjoner av blant annet heiser, ventilasjonsanlegg, varmeanlegg, tak, belysning og fellesområder. Det ble også gjennomført utskifting av flere utvendige LED-armaturer, vedlikehold av takterrasser og oppfølging av enkelte lekkasjer. Styret opplyste at bygningene nå er rundt 20 år gamle, og at behovet for vedlikehold vil øke i årene som kommer.

Et sentralt tema på møtet var sameiets heiser. Etter flere driftsproblemer de siste årene har styret innhentet bistand fra Heiskonsulenten for å vurdere tilstanden. Det arbeides nå med å hente inn tilbud på modernisering av alle tre heisene. Foreløpige estimater antyder en samlet kostnad på rundt 3,5 millioner kroner. Styret opplyste at sameiet ikke har oppsparte midler til å finansiere prosjektet og at man derfor vurderer kapitalinnskudd fra seksjonseierne fremfor nytt låneopptak. Det ble samtidig understreket at endelig beslutning først vil bli tatt når tilbudene foreligger.

Årsmøtet behandlet også valg av tillitsvalgte. Vegard Bergsvik Øvstegård ble valgt som styreleder for to nye år. Afsheen Azam og Caroline Fretheim ble valgt som styremedlemmer for to år, mens Morten Fjeld ble valgt som varamedlem for ett år. Styrehonoraret for kommende periode ble fastsatt til kr 250 000.

Årsmøtet ble avsluttet etter at samtlige saker på agendaen var behandlet og vedtatt i tråd med styrets forslag. Det viktigste arbeidet fremover vil være ferdigstillelse av ny vedlikeholdsplan, vurdering av finansiering av heisprosjektet og fortsatt oppfølging av sameiets økonomi og tekniske anlegg.

Vedlikehold og prosjekter:
- Garasjerehabilitering ferdigstilt i 2024.
- Utbedringer av tak, takrenner og vannlekkasjer er løpende utbedret.
- Nye dørpumper montert, heisalarmer oppgradert til 4G.
- Flere uforutsette utgifter (lekkasjer, innbruddsforsøk, utskifting av varmekabler i takrenner, vannlekkasje i garasje).
- Rens av ventilasjonsanlegg gjennomført vinter 2025.
- Radonmåling gjennomført vinteren 2025.

Fra styreleder i januar:
- Vi planlegger et forprosjekt på balkonger i løpet av året for å sjekke tilstanden på alle balkongene. Hva som blir nødvendig av vedlikehold etter det, må vi se på etter dette er gjennomført. Ikke vedtatt hvorvidt dette fordeles på den enkelte balkong eller fordeles likt på alle.
- Utover det så skal det gjennomføres fasadevask i 2026. Ellers er det løpende vedlikehold.
- Vi økte felleskostnadene ved nyttår. Vi har ikke noen umiddelbare planer om ytterligere økninger.
- Vi antar at vinduene (mot svalgang) er stengt grunnet sikkerhet. Rømningsvei er ut svalgangene og ned trapp.
- Radon rapporter foreligger.
- Felleskostnadene ble økt med ca. 20 % fra januar 2026.

Oppdatering fra styreleder per mai:
- Bygget er nå over 20 år gammelt, så det er behov for vedlikehold. Obos holder på å ferdigstille en ny vedlikeholdsplan og en prioritering av tiltak. Den er ikke klar enda, men håper å bli klar før årsmøtet 26.5.
- Det ligger forøvrig en tilstandsrapport fra 2024 på balkongene, denne ligger på Vibbo så det har beboer tilgang til. Eventuelle tiltak på balkongene vil også være med i den nye vedlikeholdsplanen.
- Det som antagelig blir prioritert med oppstart senere i år, er rehabilitering av heiser. Det utlyses i neste uke en tilbudsinnbydelse til flere leverandører. Det er 3 heiser i sameiet, og tanken er å ta ett hvert år fremover.
- Det vil muligens bli bedt om kapitalinnskudd til dette over tre år.
- Utover dette, er det ikke planlagt noen økninger av felleskostnader i år. Det justeres ved nyttår.

Fullstendig Årsrapport vedlagt salgsoppgave.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208200828
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo: Kr 5 255 613 (pr. 31.12.2025)
Innfrielsesdato: 30.06.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

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

Nedbetaling av andel fellesgjeld (bare mulighet for full innfrielse) kan skje to ganger pr år, 20. oktober og 20. april.

Nei.

Nåværende eier har betalt ned andel fellesgjeld på seksjonen og seksjonen har pr. 27.07.2026 ingen registrert fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets økonomi har det siste året utviklet seg positivt. Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 670 861, og styret har lagt til grunn et budsjett for 2026 med et forventet overskudd på kr 495 882.

Økonomi:
- Inntekter 2025: ca. 5,6 mill. kr.
- Kostnader 2025: ca. 5,1 mill. kr.
- Årsresultat 2025: +0,7 mill. kr.
- Sameiets egenkapital per 31.12.2025 utgjorde ca. -4,4 mill. kr, hovedsakelig som følge av tidligere låneopptak til rehabilitering av garasjekjeller.

Planlagte arbeider i sameiet:
- Styret har utarbeidet en ny vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS Prosjekt. Planen omfatter prioritering av fremtidige vedlikeholdstiltak og forventes å danne grunnlaget for sameiets vedlikeholdsarbeid de kommende årene.
- Modernisering av sameiets tre heiser vurderes. Det er innhentet tilbud gjennom Heiskonsulenten, og prosjektet har et foreløpig kostnadsestimat på ca. 3,5 mill. kroner. Arbeidet er planlagt gjennomført over flere år.
- Styret vurderer finansiering av kommende vedlikeholdsprosjekter, herunder eventuelt kapitalinnskudd fra seksjonseierne.

Ytre bygningsmasse og tekniske anlegg:
- Flere terrassebord på takterrassene er registrert som slitte eller skadet. Styret vil vurdere ytterligere utskiftning eller eventuelt fornyelse av hele terrassegulvet.
- Balkongene skal følges opp i henhold til tilstandsrapport utarbeidet av OPAK i 2024. Anbefalte tiltak vil inngå i den nye vedlikeholdsplanen.
- Det vurderes utskifting og oppgradering av brannvarslingsanlegget og tilhørende detektorer. Styret har innhentet tilbud på nytt system.
- Utskiftning av eldre belysning til LED-armaturer vil fortsette i 2026 og senere år.
- Det har vært enkelte lekkasjer fra tak i Hoffsveien 8 og 12. Eventuelle videre tiltak vil bli vurdert som en del av vedlikeholdsplanen.
- Heisene er nå rundt 20 år gamle og krever økt vedlikehold. Modernisering er derfor blant sameiets høyest prioriterte prosjekter.

Øvrige forhold:
- Sameiet fortsetter oppfølgingen av uteområder og grøntanlegg, herunder forbedring av jordkvalitet og beplantning.
- Trafikksituasjonen utenfor Hoffsveien 6 vil bli fulgt opp av det nye styret.
- Gjenværende lån knyttet til rehabilitering av garasjekjeller nedbetales videre i henhold til eksisterende låneavtale.

Det er p.t. ingen planlagte kostnadsøkninger knyttet til disse prosjektene.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til seksjonene, kan overdras internt i sameiet. Parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn sameiets seksjonseiere. Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det betales "dugnadsforskudd" kr 50,- per mnd. Det blir refundert de som møter på dugnad. Selskapets hjemmeside:
www.vibbo/hoffsparken.no

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Tryg-forsikring
Polisenr. 6590544

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 884 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med beplantning, parkeringsplasser og felles gangveier. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt.

Radonmåling
Sameiet har utført radonmåling. Rapport vedlagt.
Alle verdiene i byggene ligger under 100 Bq/m^3. Det er ikke behov for å gjøre tiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Hoffsveien 12A - Beliggende i attraktive omgivelser på Hoff/Skøyen. Her finner man et rikt utvalg av servicetilbud, gode kollektivmuligheter og kort vei til alt du trenger i hverdagen. Her bor du sentralt, men likevel skjermet for støy. Dagligvarebutikker, treningssentre, kafeer og øvrige servicetilbud finnes rett i nærheten, og både barnehager og skoler er kun en kort spasertur unna.

Boligen er beliggende i et populært område med gangavstand til Frognerparken, Majorstuen, Skøyen og Bygdøy. Området byr på et bredt spekter av fasiliteter og servicetilbud, samtidig som det er gode muligheter for rekreasjon. Frognerparken, med Vigelandsanlegget, Frognerbadet, Oslo Bymuseum og Frogner Stadion, ligger innen gang- og sykkelavstand. Smestaddammen byr på vakre grøntområder, lekeplasser og turmuligheter. Bygdøy med sine populære badeplasser og kyststier ligger ca. 30 minutter unna til fots. Mærradalen, et naturskjønt dalføre vest for Smestad, gir flotte turmuligheter året rundt – også skiløyper på vinterstid videre til Bogstad og marka.

I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, blant annet Rema 1000 Hoffsveien, Harbitz Torg og Skøyen hvor du finner et enda bredere utvalg av butikker, caféer, vinmonopol og restauranter, i tillegg til legesentre. CC Vest ligger også like i nærheten med et rikt butikktilbud. Karenslyst Allé på Sjølyst er kun en kort gåtur unna og byr på et bredt utvalg av restauranter, treningssentre, spesialbutikker og Maschmanns Matmarked med egne avdelinger for sjømat, ost, kjøtt, bakeri og brasseri. Bogstadveien, kjent for sine fasjonable butikker og populære spisesteder, ligger heller ikke langt unna.

For trening finner du SATS Hoff i umiddelbar nærhet, i tillegg til SATS Sjølyst ved Karenlyst Allé. Hoffsdammen og Frognerparken i nærheten gir et bredt utvalg av aktiviteter og naturopplevelser i hverdagen.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser med gangavstand til trikk, buss, T-banestasjon og Skøyen togstasjon.

- Ca. 2-3 min gange til Hoff trikke- og bussholdeplass.
- Ca. 7-8 min gange til Skøyen stasjon med tog, Flytoget, buss og trikk.
- Ca. 20 min gange til Smestad T-banestasjon.

Se ruter.no for nærmere informasjon og rutetabell.

Området vil også nyte godt av den kommende Fornebubanen, hvor nærmeste planlagte stasjon blir på Skøyen. Dette vil gi et ytterligere styrket kollektivtilbud med direkte T-baneforbindelse mellom Skøyen, Lysaker, Fornebu og Oslo sentrum. Skøyen ligger ca. 7-8 minutters gange fra boligen.

Skoler og barnehager
Se Nabolagsprofil vedlagt denne salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.2007.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt salgsoppgaven. Jeg har ikke noen åpenbare avvik å melde om, likevel tas det forbehold om avvik fra byggemeldte tegninger og dagens lønsing.

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

Regulerings- og arealplaner
Plan- og byggesaker i nærområdet:
Pågående plansak - Saksnummer: 201414412 - Områderegulering for Skøyen
Mottatt sak: 24.04.2017
Status: Planforslag
Hensikt med forslaget: Oslo kommune har ambisjoner om at Skøyen skal være et foregangsområde for klimasmart og klimanøytral byutvikling. Hensikten med planen er å sikre en framtidsrettet og helhetlig utvikling av Skøyen som kollektivknutepunkt og attraktivt byområde. Nye turveidrag langs Hoffselva og Frognerelva, nye parkområder og en ny allmenning fra stasjonen vil gi Skøyen bedre kontakt med fjorden og rekreasjonsområdene rundt. Planen bygger på den eksisterende bystrukturen, men strammer opp de utflytende arealene og gir Skøyen en tettere og mer bymessig karakter. Planen åpner for flere boliger, og nye tilbud for både tilbud til beboere og besøkende. Det legges vekt på å utvikle området til en flerfunksjonell, tett og levende by som åpner seg mot fjorden. Grønne elvedrag, åpne gode allmenninger, plasser og torg skal gi attraktive møteplasser og forbindelser mellom det tette Skøyen, og rekreasjonsområdene på Bygdøy, Frognerparken, marka og fjorden. Havnepromenade fra sentrum videreføres på Skøyen.
For mer info om utviklingen av Skøyen - Saksnr.: 201414412. Saken gjelder områderegulering for Skøyen.
Sakstype: Foreløpig plan.

Harbitzalléen - Bestilling av oppstartsmøte - Gateopprustning - Sikring av trær og sykkeltilrettelegging
Saksnummer: 202307652 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.05.2023
Beskrivelse/hensikt: Gatestrekket skal tilrettelegges for attraktive og trygge løsninger for gående og syklende i området, der det i en fremtidig situasjon forventes økte sykkelandeler og fotgjengerstrømmer grunnet pågående og planlagt utvikling på Skøyen (Fornebubanen, Hoff skole, bolig- og næringsutvikling m.m.). De eksisterende store, eldre trærne på sørsiden av gata skal sikres, samt

at det skal tilrettlegges for etablering av nye trær og grønt i gateløpet. Videre skal det sikres arealer til åpen overvannshåndtering og prosjektet har fokus på å tilrettelegge for arealer til byliv og utadrettet virksomhet.

Harbitzalléen 2 B med flere - Felt BKB1 - Dialogfase - Boliger
Saksnummer: 201710251 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.06.2017
Beskrivelse: Prosjektet er et boligprosjekt med med fordeling bolig/næring på ca. 80/20% og ca. 40 000 m2 BRA. Området er ca. 15 daa. Området er allerede regulert til bolig og er i tillegg avsatt til bolig med lav del næring i både kommuneplanen og områdereguleringen for Skøyen. Det forventes derfor at prosjektet ikke vil utløse krav til konsekvensutredning.

Hoffsveien 13 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger, kontor og næring - Områdeplan Skøyen - Felt S1
Saksnummer: 202454086 - Reguleringssak
Mottatt sak: 23.03.2024
Beskrivelse: Det er bestilt oppstartsmøte for utvikling av Hoffsveien 13. Prosjektet er i startfasen, det er utviklet et illustrasjonsprosjekt av NIELSTORP+ arkitekter på vegne av Holm Eiendom, SKB Eiendom og Fram Eiendom for å belyse utviklingspotensialet til Felt S1 i Skøyen, Oslo. Illustrasjonsprosjektet ligger til grunn for søknad om oppstartsmøte, og er et uttrykk for hva utvikler ønsker å detaljregulere i den videre planprosessen. Studien viser en utvikling utvikler vurderer som realistisk innenfor en fremtidig situasjon hvor Fornebubanen har stasjon på Hoff torg, hvor det også er trikke- og bussholdeplass. Prosjektet innebærer en omfattende utvikling av eiendommen.

Hoffsveien 10 J - Installasjon av løfteplattform
Saksnummer: 202213143 - Byggesak
Mottatt sak: 09.09.2022
Status: Tillatelse gitt

Hoffsveien 10 - Fasaderehabilitering av eksisterende bygg forretningsbygg
Saksnummer: 200805414 - Byggesak
Mottatt sak: 11.06.2008
Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Fornebubanen:
Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen skal bygges i samarbeid med Oslo kommune og Akershus fylkeskommune. Denne T-baneutbyggingen er den største i Norge siden de store utbyggingene av T-banen på Oslos østkant på 1960- og 70-tallet. Byggetiden er anslått til om lag åtte år. Banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. I Bærum starter banen ved Fornebu senter, og har deretter to stasjoner på Fornebulandet før Lysaker stasjon. Strekningen i Bærum er 3,1 km lang. Etter Lysaker går banen inn i Oslo, og får stasjon ved Vækerø og Skøyen. Ved Majorstuen føres Fornebubanen inn på dagens T-banenett, slik at togene kan fortsette mot sentrum i det eksisterende T-banesystemet.

For mer informasjon:
https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/

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

301/31/203/74:
20.10.1948 - Dokumentnr: 10775 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1956 - Dokumentnr: 13121 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1961 - Dokumentnr: 14674 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1961 - Dokumentnr: 15909 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1962 - Dokumentnr: 4507 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1964 - Dokumentnr: 4371 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1983 - Dokumentnr: 25261 - Erklæring/avtale
EKSPROPRIASJON VEDR VEI
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1992 - Dokumentnr: 7313 - Erklæring/avtale
Div. vilkår i forb. med utskillelse/bebyggelse - bl.a. godkjennes Hoffveien i sin nuværenede bredde, vederlagsfri
overdragelse til kommunen av nødvendig veigrunn m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1992 - Dokumentnr: 23809 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. nybygg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1994 - Dokumentnr: 69281 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggeavstand til
Hoffvegen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2005 - Dokumentnr: 64806 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527485 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:471
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:472
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:495
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527564 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:471
Bestemmelse om oljetank
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527564 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett til å legge og ha liggende ledninger for telefon, kabel, vann, avløp, fjernvarme og eventuell annen infrastruktur i grunnen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527564 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å avgi nødvendig areal til regulert gang- og sykkelvei
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527564 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjensidig bygging, reparasjon og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2005 - Dokumentnr: 64806 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/4982
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-101

02.10.2019 - Dokumentnr: 1154546 - Reseksjonering
Snr: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/4994
Endring av sameiebrøk

24.06.2005 - Dokumentnr: 40342 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:471
Etter regulering/utbygging
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203

13.06.2016 - Dokumentnr: 527485 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:471
Med flere bestemmelser

23.05.2018 - Dokumentnr: 791020 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:471
Bestemmelse om rett til å legge og ha liggende nedgravd avfallshåndteringsanlegg
Gjelder endring av dokument 527564, tinglyst 13.06.2016

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, da hjemmelshaver er et selskap. Boligselgerforsikring tilbys normalt kun privatpersoner, og ikke selskaper.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mai 2026

Ansvarlig megler
Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Megler
Emilie Amundsen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48173075

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hoffsveien 12A

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 210 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	538 elever, 31 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Bestum skole (1-7 kl.)	524 elever, 25 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Ris skole (8-10 kl.)	644 elever, 46 klasser	6 min 🚗 3.3 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	8 min 🚗 3.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	8 min 🚗 3.3 km

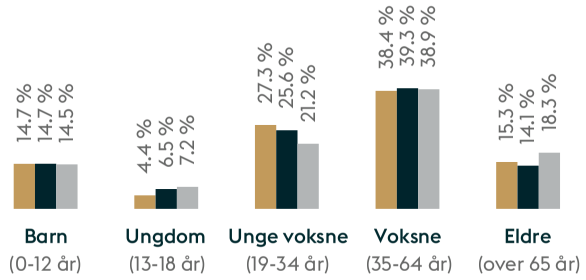
Offentlig transport

Hoff	Linje 13	3 min 🚶 0.3 km
Hoff	Linje 40	3 min 🚶 0.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	8 min 🚶 0.7 km
Smestad	Linje 2, 3	20 min 🚶 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 6.9 km

Barnehager

Hoff Terrasse barnehage (3-5 å...	11 barn	0 min 🚶 0 km
Dokka barnehage (1-5 år)	70 barn	4 min 🚶 0.3 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	72 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hoff/Bestum østre	3 097	1 577
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

⚽ Øvre silkestrå	11 min
⚽ Smestadbanen kunstgress	15 min
SATS Hoff	3 min
SATS Sjølyst	14 min

«Pent, område med opparbeidede gangstier og god beplanting, rolig og trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HOFFSVEIEN 12 A, 0275 OSLO

Gnr: 31 Bnr: 203 Seksjon: 74
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	21/05/2026
Utskriftsdato:	22/05/2026
Oppdragsnummer:	99565
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport.

Standard

Leilighet med normal standard.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2005, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Paul Ulheim
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eiers representant , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 31 Bnr: 203 Seksjon: 74
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4884.1 m²
Eierbrøk seksjon:	44 / 4994
Hjemmelshaver:	Ulheim Invest AS
Adresse:	Hoffsveien 12 A, 0275 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier			Opplysninger gitt av eier over telefon.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	20/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	45	0	0	6
Sum bolig:	45	5	0	6
Sum BRA:	50			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Gang, Omkledningsrom, Soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger med i stål- og betongkonstruksjon, utvendig forblendet med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles fjernvarmeanlegg, tilknyttet radiatorer og forbruksvann.
- Bygningen har personheis

Brannskille

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering: TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte skyvedører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entre, gang, stue/ kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 6 m².
Dekke i betong og rekkverk i metall med felter i herdet glass og håndløper i tre.
Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i himling i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i himling i bad.

Tilstandsvurdering: Stoppekran for kaldtvann er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen gjelder kun anlegget i leiligheten, og er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Fjernvarmeanlegget er ikke vurdert. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og soverom.
Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder på ventilator/avtrekksvifte, da denne er fra byggeår og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, som gir økt risiko for funksjonssvikt og behov for vedlikehold/utskiftning

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

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

TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer
Sparklet og malte plater i bad.
Himlingshøyde ca. 2,51 m målt i stue/ kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i gang og soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entre. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Nei.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier fra byggeår.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Veggskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill fra tidligere hulltaking, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rettigheter:

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Paul Ulheim	9578-5999-4-1188757	2026-05-30 09:51:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0302/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoffsveien 12A, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ulheim Invest AS v/ Paul Ulheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 100000
Forsikret i: Sameiet/borettslaget(vet ikke polisenr. så sette 100000)

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0302/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Paul Ulheim	**2026-05-30**

Identifikasjon

Paul Ulheim

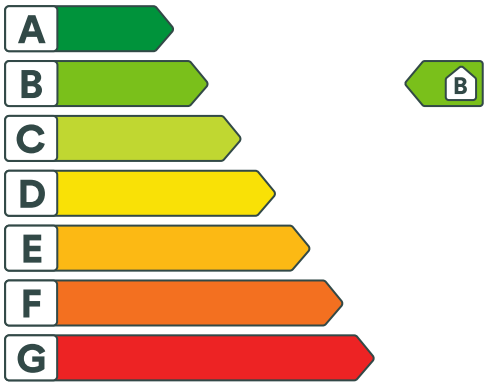
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Hoffsveien 12A, 0275 OSLO**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303539**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81771758**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **203**
Seksjonsnummer **74**	Bruksenhetsnummer **H0405**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **94,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **94,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 264 kWh**



Hoffsveien 12A, 0275 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Hoffsveien 12A, 0275 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Protokoll til årsmøte 2026 for HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 988870064
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Laboratoriet, .

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Vegard Tveita er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bentine Lassen og Martha Grøndahl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Vegard Bergsvik Øvstegård

Følgende stilte til valg:
Vegard Bergsvik Øvstegård

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Afsheen Azam
Caroline Fretheim

Følgende stilte til valg:
Afsheen Azam
Caroline Fretheim

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Morten Fjeld

Følgende stilte til valg:
Morten Fjeld

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Emilie Amundsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: e.amundsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0302/26 . Vår ref.: 5636-1-074 Dato: 27.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hoffsparken Boligsameie
Organisasjonsnr:	988870064
Seksjonseier:	Ulheim Invest As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	074
Adresse:	Hoffsveien 12 A, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	74
Gnr.	31
Bnr.	203

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6590544.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass. Plassen følger ev. boligseksjonen ved salg. Det betales ""dugnadsforskudd"" kr 50,- per mnd. Det blir refundert de som møter på dugnad. Selskapets hjemmeside: www.vibbo/hoffsparken.no Styret ønsker telefonnr. og e-postadresse til nye eiere. Oppgis i eierskiftemeldingen. Originalt parkeringskort må overleveres fra selger til kjøper sammen med originale nøkler. Er det bortkommet, kontakt styret. Administrasjonsavtale med forretningsfører inngått 6.06.2024.Nedbetaling av hele beløpet (bare mulighet for full innfrielse) kan skje to ganger pr år, 20.oktober og 20.april. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader"".

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208200828
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	4 877 575,31
Innfrielsesdato:	30.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 966,22,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820082; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820820082; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Dugnadsforskudd	50,00	
Garasje	180,00	
Felleskostnader	3 377,22	
Kabel-tv	359,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	259,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	7 212,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208200828
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon: 22 86 58 54.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

HUSORDENSREGLER

FOR

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Fastsatt på ekstraordinært sameiermøte 17 januar 2006 med endringer på sameiermøte 20.03.2013

1. FORMÅL OG HÅNDHEVING

"Husordensregler" har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i Hoffsparken Boligsameiet. I tillegg til plikter og ordensregler som er nødvendig, har reglene til hensikt å sikre beboernes trivsel og hygge ved hensynsfull og forståelsesfull opptreden overfor hverandre.

Husordensregler

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Overtredelse av reglene rapporteres **skriftlig** til styret. Styret kan påtale forholdet **skriftlig** overfor sameieren, samt ta saken opp med leietaker.
Styret kan deretter rette eventuelle mangler/mislighold for sameiers regning.

Når mangler påtales skal advarselen inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Hoffsveien Boligsameiet, § 10 lyder slik:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende og selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfullbyrdelsesloven, jf. Eierseksjonsloven § 27.

Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler, eller nødvendig reparasjons-/ og vedlikeholdsarbeid krever dette.

2. STYRET

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Hoffsparken Boligsameie § 6.

Forslag til det årlige sameiermøtet:
Alle forslag som skal behandles, må være levert styre skriftlig 4 uker før sameiermøtet.

3. BRANNSIKRING

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget brannslukningsapparat/slange. Rømningsveier (korridorer, trapper, balkonger, svalganger og takterrasser) må ikke brukes til hensetting av personlige eiendeler av noe slag som stenger fluktveier.

4. GRILLING

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill, under forutsetning av at stekos og lukt ikke sjenerer andre beboere.

5. HUSDYR

I h.h.t Husleielovens bestemmelser.

6. LUFTING

For lufting i leilighet benyttes vinduer/balkongdør, ikke dør mot korridor/svalgang. Balkong, svalgang, takterrasse og vinduer må ikke benyttes til lufting og risting av tepper, dyner ol.

7. OPPBEVARING

For plassering/lagring av personlige eiendeler over kortere eller lengre tid, benyttes egen leilighet og/eller tilhørende bod. Ikke under noen omstendigheter benyttes korridor, svalgang, takterrasse, fellesområde eller fellesrom.

Gjenstander som gjensettes på fellesarealer, vil bli fjernet på eierens bekostning.

7.1 Seksjonens tilhørende veranda/terrasse

Det skal her kun benyttes utemøbler.
På veranda/terrasse skal det ikke stables kjøleskap, innendørsmøbler, inkludert sofa, permanente tørke løsninger for klær og lignende av hensyn til omgivelsene. Det skal heller ikke stå/henges opp sjenerende gjenstander, planter og eller lys.

8. PARKERING

Unødig kjøring og parkering på sameiet sine gangveier er ikke tillatt. Kjøretøy som observeres uten synlig aktivitet i over 10 minutter kan borttaues på begjæring fra styret for eiers regning og risiko.

Parkering på grøntareal medfører borttauing uten varsel på begjæring fra styret.

Besøkende skal benytte seg av gjesteparkeringen.

Seksjonseiere skal ikke bruke gjesteparkering til egen bil da området primært er beregnet for sameiets besøkende. Dette vil medføre borttauing uten varsel på begjæring fra styret.

9. RO

Det skal være ro i byggene i tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dette gjelder også i korridorer, takterrasser, svalganger og inngangspartier. På Søn-/ og helligdager skal det være ro til kl. 12.00. Dersom andre beboere ber om det, skal plagsomme lyder uansett dempes.
Ved større sammenkomster og/eller støyforvoldende arbeid, skal naboer forhåndsvarsles. Et slikt varsel tilsidesetter for øvrig ikke det alminnelige hensyn til naboer.

Ta hensyn til hverandre.
Banking, boring, eller hamring må ikke foregå på søn-/ og helligdager, ei heller på hverdager før kl. 08.00, eller etter kl. 21.00. Musikkanlegg og instrumenter må ikke spilles så høyt at naboer sjeneres. Unntak er dersom det er innhentet tillatelse fra styret, eller ved en akutt situasjon.

10. AVFALLSHÅNDTERING

Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere i søppelrommene. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på. Bruk alle beholderne og unngå søl i og rundt søppelrommene.
Beholderne skal for øvrig kun brukes til husholdningsavfall.

Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes.
Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på balkongene, svalgangene, takterrassene og/eller korridorene.

Det er heller ikke tillatt å kaste ned søppel, sigarettsneiper, korker og lignende fra balkonger, takterrasser og/eller svalganger.

Papp/papir/aviser legges i beholder for papir.

Følg anvisninger ved sortering av flasker, glass, ihht Oslo Kommunes kildesorteringsregler.

11. UTEAREALER

Plener og beplantning er til felles benyttelse og glede for alle beboere. Det er fritt for den enkelte å delta i stell av planter og vedlikehold, og Styret organiserer felles dugnader vår og høst.
Ved bruk av fellesarealer må den enkelte rydde opp etter seg.

Sykler og lignende skal plasseres på anviste plasser.

Ved rengjøring av balkong/svalgang og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboene under.

12. SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKE

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt, og kan bestilles hos Stempelleverandøren as, stemplev@online.no. Løse lapper/stickers' godtas ikke.

Ringeklokketablå utendørs blir endret hvert kvartal. Beboere kan enten sende mail til Styret, styret.hoffsparken@gmail.com, eller legge en lapp i styrets postkasse i Hoffsveien 6A.

13. MALING

Følgende farger skal brukes når det skal males på himling til balkong, dør og/eller vinduskarmer:

Himling til balkong:	Flugger	Kulør. 5007
Himling til svalgang:	Flugger	Kulør. 5007
Vinduskarmer	Jotun	NCS S 5502-B
Inngangsdør til leilighet:	Jotun	NCS S 5502-B
Dørkarm til inngangsdør:	Jotun	NCS S 5502-B

14. MARKISER/PERSIENNER

Med hensyn til det helhetlige utseendet på bygningene skal beboere bruke farge/design etter anvisning fra styret. Se FDV perm for egen seksjon eller kontakt Styret.

15. PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK OG ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne så fremt den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover terrasse-/balkongveggen.

Beboere skal ikke plassere og/eller montere gjenstander som er sjenerende og/eller i kontrast med bygningens fasade utad. Monteringer av denne art må inneha godkjennelse fra Styret - i forkant. Det er ikke tillatt å endre utseende på fasade, eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal uten å ha innhentet Styrets godkjennelse i forkant.

Lek, ballspill opp mot yttervegger ol, samt unødig opphold i garasjeboder, korridorer, svalganger, takterrasser og inngangsparti er forbudt.

Det er forbudt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i garasje-bod/ på terrasser.
Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Ytterdør og dører i fellesareal skal holdes låst.

16. PLATTING PÅ BAKKEPLAN

Det skal benyttes terrassebord i lerk når det skal legges platting på bakkeplan under balkongene. Plattingen skal være i eksakt samme størrelse og høyde som dagens uteplass belagt av heller. Det vil si at plattingen i sin helhet vil erstatte dagens heller og hellene må fjernes. Plattingen skal holde lerkens naturlige farge.

Protokoll til årsmøte 2025 for HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 988870064
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Laboratoriet Skøyen, Harbitzalléen 3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Møteleder velges blant de fremmøtte.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Fører av protokollen ble Ole Vegard Tveita. Protokollvitne ble Bettine Lassen

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 209 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 209 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Sak om endring av vedtektene 2-1(6) Rettslig disposisjonsrett

2-1 (6):

(6) Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

Forslag til endring:

(6) Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om **navn, telefonnummer og adresse på erverver eller leietaker.**

> **Forslag til vedtak:**
> Oppdatering av vedtekt godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

8. Sak om endring av vedtektene 5-1(14) Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1(14) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Dersom de er i ustand skal seksjonseier ta kontakt med vaktmester. Utgifter til reparasjon bekostes av den enkelte seksjonseier.

Forslag til endring:

5-1(14) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Dersom de er i ustand, skal seksjonseier ta kontakt med **rørlegger.** Utgifter til reparasjon bekostes av den enkelte seksjonseier.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppdatering av vedtekt godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

9. Sak om endring av vedtektene 7-1 Mislighold

Etter gjentatte uttrykninger ved bråk i fjor ønsker styret å kunne ha mulighet til å la de som fører til mange kostbare uttrykninger fra vekter dekke kostnaden selv.

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Forslag til endring:

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Ved gjentatte brudd på Husordensregler nr.9 om ro, kan seksjonseier stilles økonomisk ansvarlig for kostnader til vekterutrykning.

Forslag til vedtak:
Oppdatering av vedtekter godkjennes

✓ **Vedtatt.**

10. Sak om endring av vedtektene 8-1(1) Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Styret ønsker å ha friheten til å utvide styret med ekstra medlemmer på grunn av økt arbeidsmengde. Styret ønsker derfor å endre avsnittet om styrets sammensetting.

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt et varamedlem.

Forslag til endring:

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og **minimum** to andre medlemmer, samt et varamedlem.

Forslag til vedtak:
Oppdatering av vedtekt godkjennes

✓ **Vedtatt.**

11. Sak om endring av husordensreglene nr.1

Husordensreglene 1 om mislighold refererer til vedtektene, men det er skrivefeil i gjengivelsen (feil på paragrafer og tekst i kursiv).

1.FORMÅL OG HÅNDHEVING

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Hoffsveien Boligsameiet, § 10 lyder slik:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende og selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfullbyrdelsesloven jf. Eierseksjonsloven § 27.

Forslag til endring:

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Hoffsveien Boligsameiet, § 7 lyder slik:

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. (HVIS VEDTATT: Ved gjentatte brudd på Husordensregler nr.9 om ro, kan seksjonseier stilles økonomisk ansvarlig for kostnader til vekterutrykning).

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Forslag til vedtak:
Endring godkjennes

✓ **Vedtatt.**

12. Sak om endring av husordensreglene nr.2

2.STYRET

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Hoffsparken Boligsameie § 6.

Forslag til endring:

2.STYRET

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Hoffsparken Boligsameie § 6-4.

Forslag til vedtak:
Endring godkjennes

✓ **Vedtatt.**

13. Sak om endring av husordensreglene nr.10

10.AVFALLSHÅNDTERING

Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere i søppelrommene. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på. Bruk alle beholderne og unngå søl i og rundt søppelrommene.Beholderne skal for øvrig kun brukes til husholdningsavfall.

Forslag til endring:

Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere/innkasthus. Beholderne må ikke fylles mer enn at avfallsluken kan lukkes ordentlig. Søppelbeholdere/innkasthus skal for øvrig kun brukes til husholdningsavfall. Ved fulle søppelbeholdere, må papp og søppelposer ikke hensettes.

Forslag til vedtak:
Endring godkjennes

✓ **Vedtatt.**

14. Sak om endring av husordensreglene nr.12

12.SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKE

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt, og kan bestilles hos Stempelleverandøren as, stemplev@online.no. Løse lapper/stickers' godtas ikke.

Ringeklokketablå utendørs blir endret hvert kvartal. Beboere kan enten sende mail til Styret, styret.hoffsparken@gmail.com, eller legge en lapp i styrets postkasse i Hoffsveien 6A.

Forslag til endring:

12. SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt, og informasjon om hvor skilt kan bestilles finnes til enhver tid på Vibbo. Løse lapper/stickers godtas ikke.

Ringeklokketablå utendørs blir endret ved behov. Beboere skal kontakte styret på Vibbo for endring av navn.

Forslag til vedtak:
Endring godkjennes

✓ **Vedtatt.**

15. Sak om endring av husordensreglene nr.15

(Endringen er i andre setning, derfor gjengis ikke hele regel nr.15)

15.PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne (...) osv.

Forslag til endring:

15.PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Jf. Vedtektene §12-1 (e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne (...) osv.

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

16. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bettine Lassen

Følgende stilte til valg:
Bettine Lassen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Yue Cao
Martha Grøndahl
Vegard Øvstegård

Følgende stilte til valg:
Cecilie Yue Cao
Martha Grøndahl
Vegard Øvstegård

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Fjeld

Følgende stilte til valg:
Morten Fjeld

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Emilie Engstrøm
Rolf Jonathan Stampe

Følgende stilte til valg:
Emilie Engstrøm
Rolf Jonathan Stampe

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547389981

Dokument

oppdatert 5636 Hoffsparken Boligsameie 20.05.25
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2025-05-21 15:22:55 CEST (+0200) av Ole Vegard Tveita (OVT)
Ferdigstilt den 2025-05-21 15:53:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ole Vegard Tveita (OVT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ole.vegard.tveita@obos.no
+4797678803

Underskriverne

Bentine Lassen (BL)
+4793805837
Signert 2025-05-21 15:53:59 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



V E D T E K T E R

for

Hoffsparken Boligsameie, org. nr. 988870064

Vedtektene er fastsatt på konstituerende sameiermøte den 1 februar 2005, med endringer vedtatt i sameiermøtene 16.03.2010, 23.03.2011, 03.03.2015, 1.3.2016, 18.04.2017 og 30.4.2018. Versjon fra 30.4.2018 følger ny lov om eierseksjoner av 1.1.2018. Viktige lokale tilpasninger for sameiet fra tidligere versjoner er ivaretatt og står som kursiv tekst.
Endret på årsmøte 9. mai 2019. Endret på årsmøte 20. mai 2021.Endret på årsmøte 2022. Endret på årsmøte 25. mai 2023. Endret på årsmøte 27.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hoffsparken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 6/7/2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31, bnr. 203 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Parkeringsplasser i garasjekjeller
- Balkonger eller private utearealer

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til seksjonene, kan overdras internt i sameiet. Parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn sameiets seksjonseiere.

(6) Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Bodene og parkeringsplassene må bare benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dette gjelder også for stikkontakt i bod. Denne kan ikke benyttes til faste installasjoner, for eksempel fryseboks. Det er ikke adgang til å tette igjen nettingveggene i bodene.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Bruksrett
(1) Ingen seksjon kan ha bruksrett til mer enn to parkeringsplasser.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) I sameiets garasjekjeller er det 4 parkeringsplasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. For disse plassene gjelder følgende retningslinjer:

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, slik at en av disse plassene blir stilt til disposisjon for den som har et dokumentert behov for slik bredere plass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten følger ikke med ved salg av seksjon.

(2) Dersom den som blir pålagt å bytte bort en plass har oppgradert plassen med ladestasjon (eller lignende) kan han/hun kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til.

(3) Når behovet for bredere parkeringsplass faller bort, er utgangspunktet at det opprinnelige byttet reverseres. Styret kan imidlertid etter en konkret vurdering bestemme en annen disponering over den brede plassen, eksempelvis ved at en annen med dokumentert behov for slik plass tilbys denne.'

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde sin egen kjøkkenvifte. Med dette innebærer å bytte filter en gang i året, samt å rengjøre viftehus for fett og støv minst en gang per år for å forhindre brann. (Se evt. FDV-perm medfølgende leilighet.)

(12) Oppussing av bad, og all oppussing som innebærer endringer på leilighetens vannrør, radiatorrør, avløp, sluk, eller avtrekk skal godkjennes av styret. Oppussing skal alltid utføres av kvalifiserte og sertifiserte fagfolk der dette er påkrevd etter gjeldende forskrifter

(13) Vedlikehold av faste elektriske installasjoner skal utføres av kvalifiserte og sertifiserte fagfolk etter gjeldende forskrifter.

(14) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Dersom de er i ustand skal seksjonseier ta kontakt med vaktmester. Utgifter til reparasjon bekostes av den enkelte seksjonseier.

(15) Bodene i parkeringsanlegg (dør, lås m.m.) skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

(16) Den enkelte seksjonseier plikter også å vedlikeholde eget tilleggsareal utomhus, slik at det holdes i alminnelig god stand. På disse arealene er det ikke tillatt å ha trær, busker, eller hekker som er høyere enn to -2-meter, eller planter som unødig hindrer sol eller utsyn fra andre boliger.

Den enkelte seksjonseier plikter å delta på obligatorisk rensing av seksjonens ventilasjonsanlegg hvert fjerde år, inkludert vifte på kjøkkenet samt kanaler over denne og på badet. Sameiets styre organiserer tilbud og påmelding til dette, for å koordinere arbeidet og holde prisen nede.

(17) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) *Vedlikehold av balkonger / terrasser hører inn under sameiet. . Dette gjelder likevel ikke håndrekker i treverk samt eventuelle trelemmer på gulv som er den enkelte seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier plikter også å påse at sluk på balkong / terrasse holdes fritt for skitt.*

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) *bGjerder, levegger og boder som ligger på eller avgrenser tilleggsareal er sameiets ansvar. Disse må ikke endres og nye må ikke monteres uten at årsmøtet har godkjent det med 2/3 flertall.*

(7) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet for hver bruksenhet svarer til maksimalt to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt et varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Kameraovervåkning av fellesarealer

Årsmøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

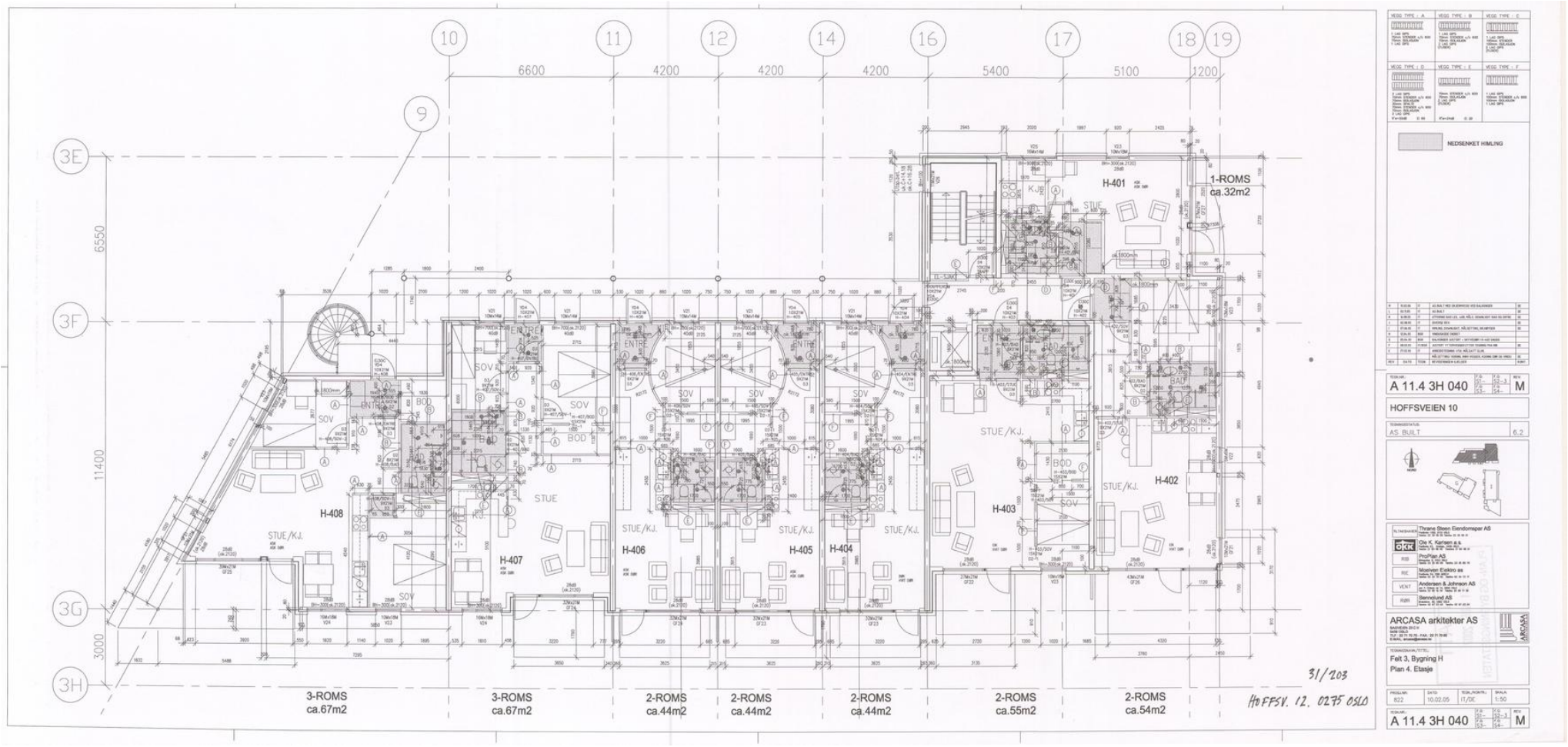
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Vedlegg nr. 1 til vedtekter, Hoffsparken Boligsameie

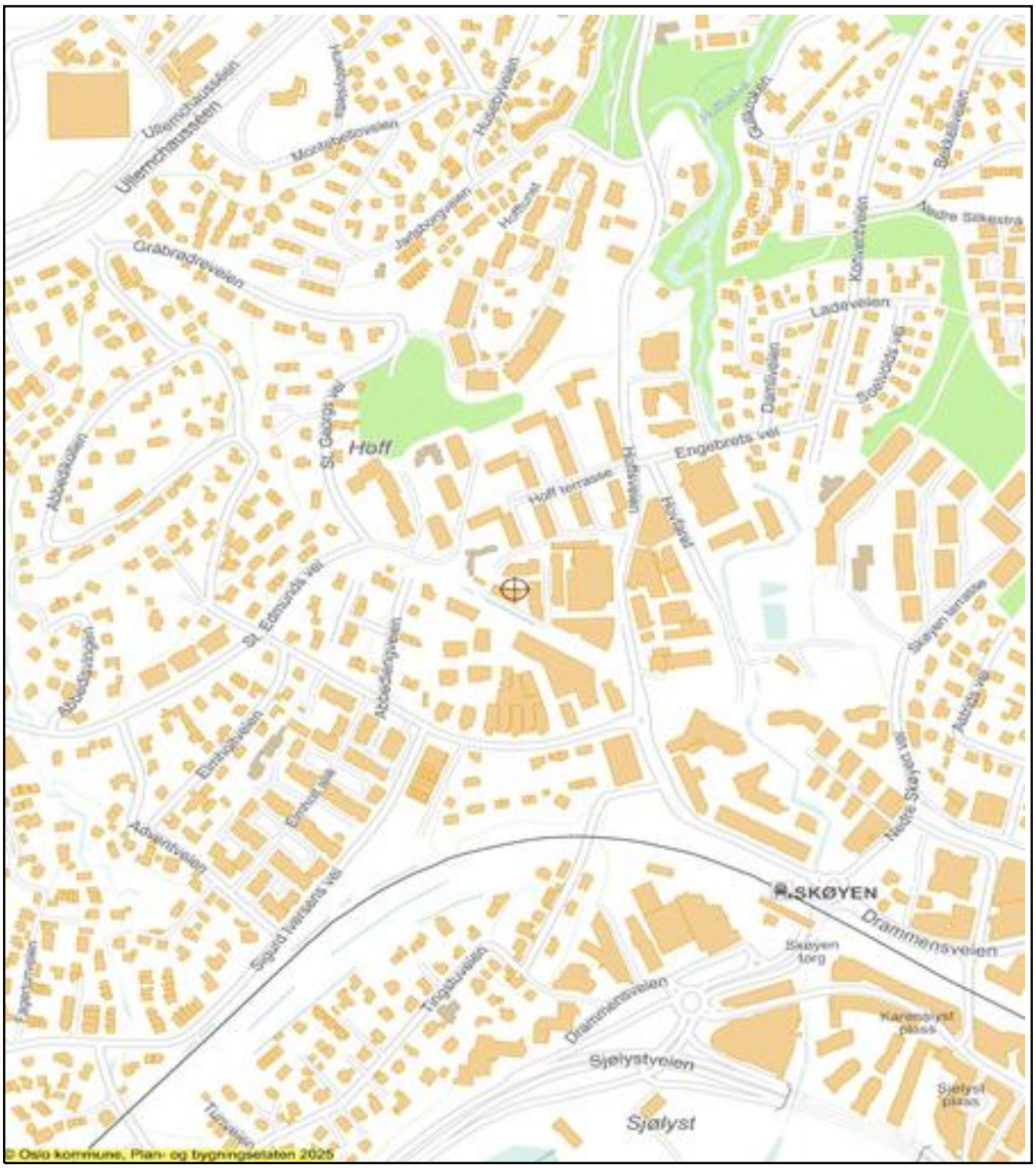
Sist oppdatert; 09.03.2015

Seksjonsnr.	Park. pl.nr	Seksjon	Park.pl.	Seksjonsnr.	Park.pl.n	Seksjonsnr.	Park. pl.nr.	Seksjons	Park. pl.nr.
2	71	26	6	46	76	68	36	86	57
6	16	28	21	48	1	69	37	88	59
7	7	30	4	49	33	71	40	89	55
9	73, 74	31	70	51	38	72	64	90	54
10	72	33	14	52	5	73	39	91	53
12	67	34	9	53	61	74	35	93	43
13	23	35	20	55	2	76	28	95	46
17	22	37	13	57	31	77	63	96	47
19	68	38	19	59	3	79	41	98	49
20	24	39	42	60	44	80	34	100	51
21	48	40	17	61	25	81	56	101	52
22	11	41	18	62	26	83	60	1	65
24	12	43	29	66	27	84	45	8	66
25	15	44	10	67	32	85	58	23	69
29	8	45	75	32	62			5	50


10
11
12
14
16
17
18
19
6600
4200
4200
4200
5400
5100
1200
9
3E
3F
3G
3H
6550
11400
3000
H-401
1-ROMS
ca.32m2
H-402
H-403
H-404
H-405
H-406
H-407
H-408
3-ROMS
ca.67m2
3-ROMS
ca.67m2
2-ROMS
ca.44m2
2-ROMS
ca.44m2
2-ROMS
ca.44m2
2-ROMS
ca.55m2
2-ROMS
ca.54m2
HOFFSV. 12. 0275 OSLO
NEDSENKET HIMLING
A 11.4 3H 040
HOFFSVEIEN 10
AS BUILT
ARCASA arkitekter AS
Felt 3, Bygning H
Plan 4. Etasje
A 11.4 3H 040

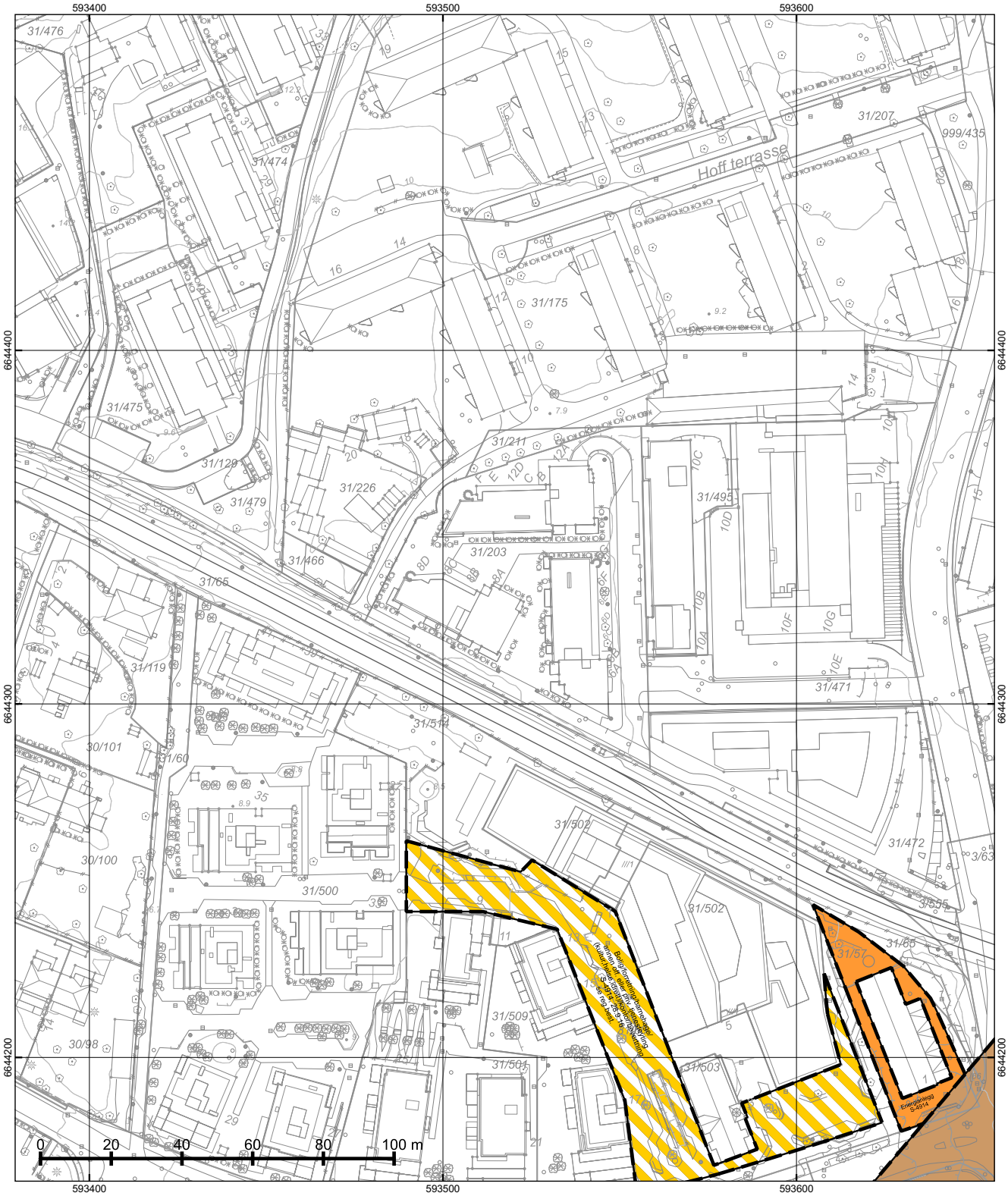
Oversiktskart

Adr.:	Hoffsveien 8 A	**Bydel :**	ULLERN
Gnr bnr :	31 / 203	**Skolekrets (2020/2021):**	Smestad



Dato: 30.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

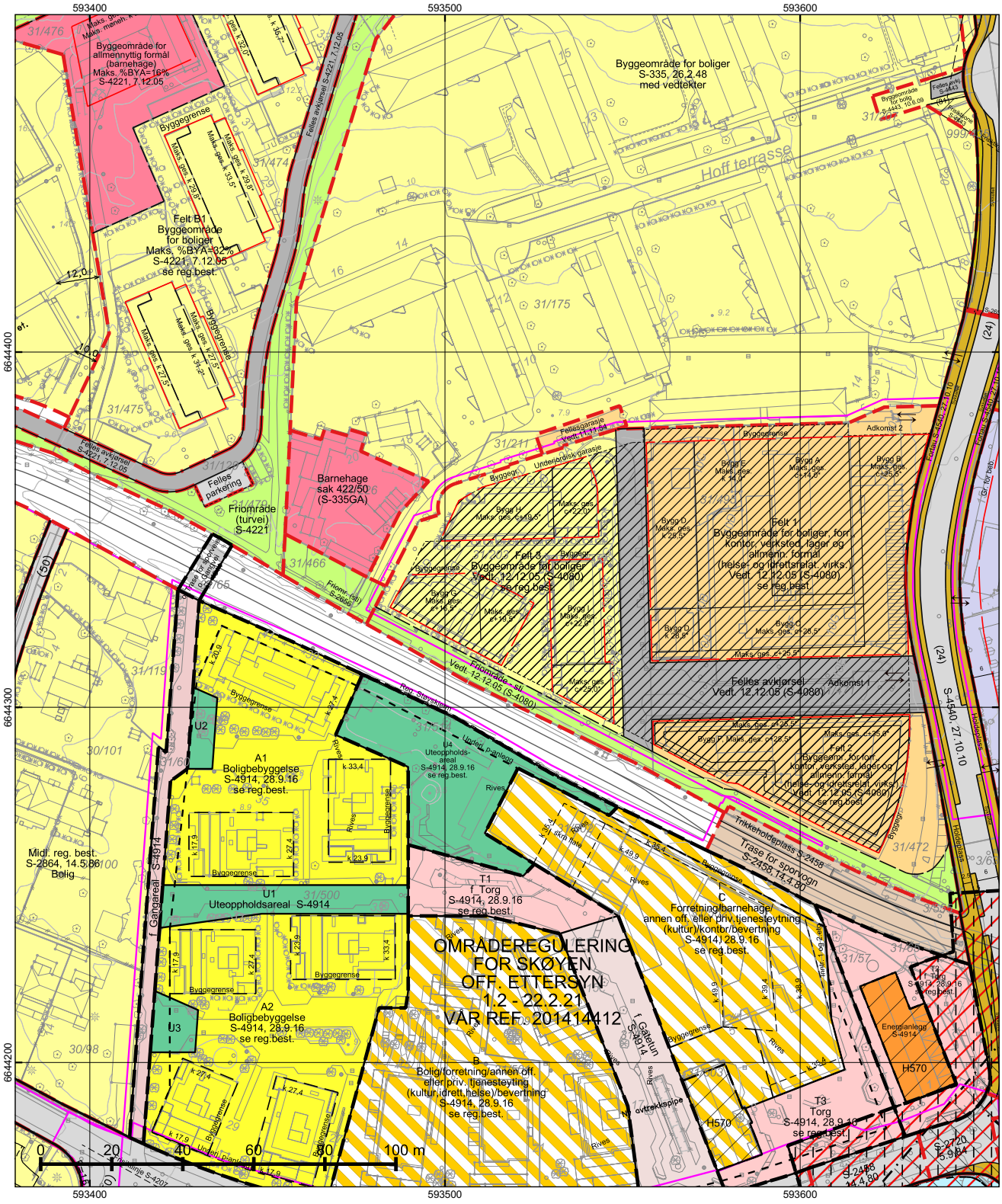
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155341/ 86529623
Adresse: Hoffsveien 8
Gnr/Bnr: 31/203

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155341/ 86529623

Deres ref.:

Adresse: Hoffsveien 8

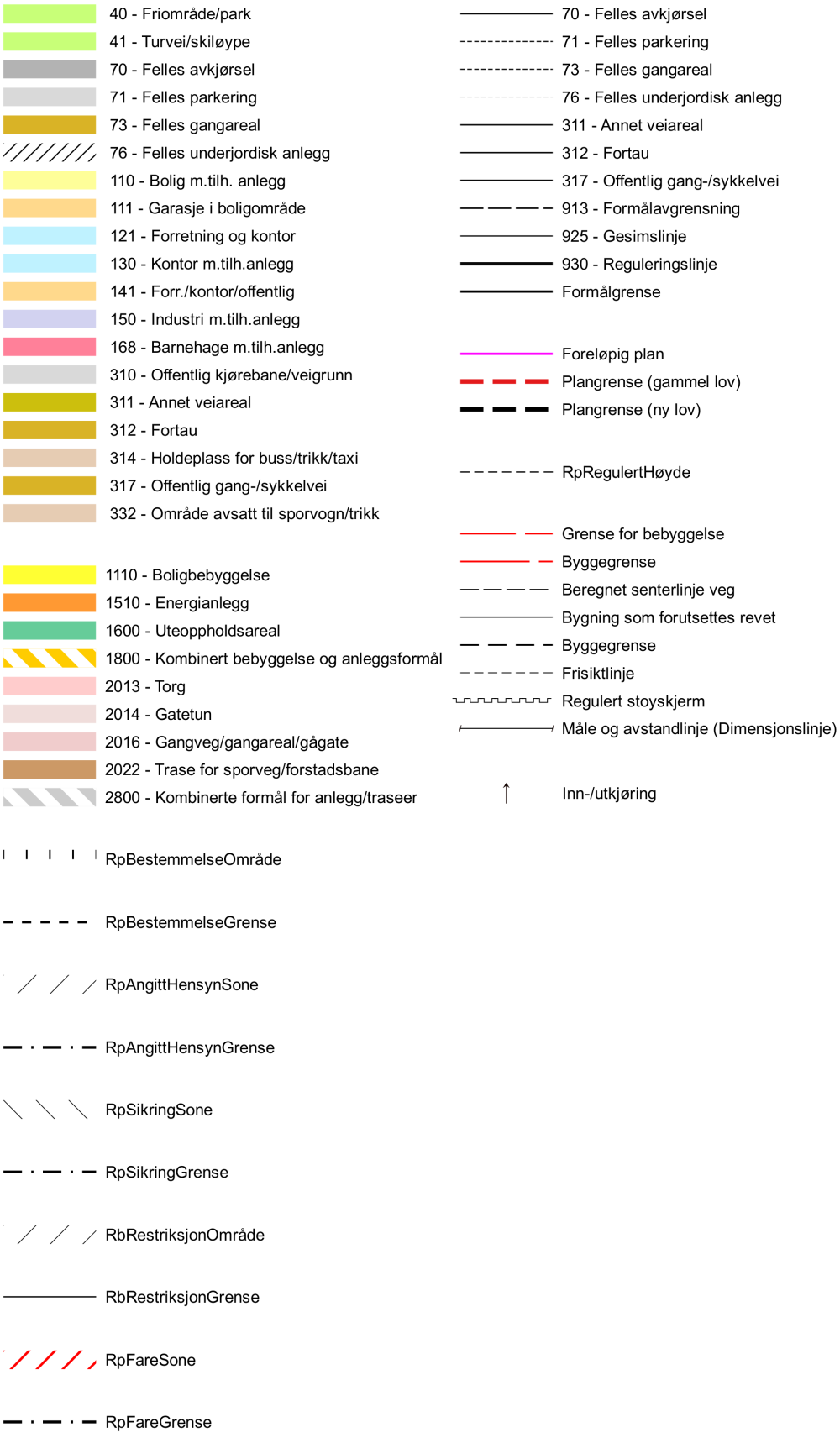
Kommentar:

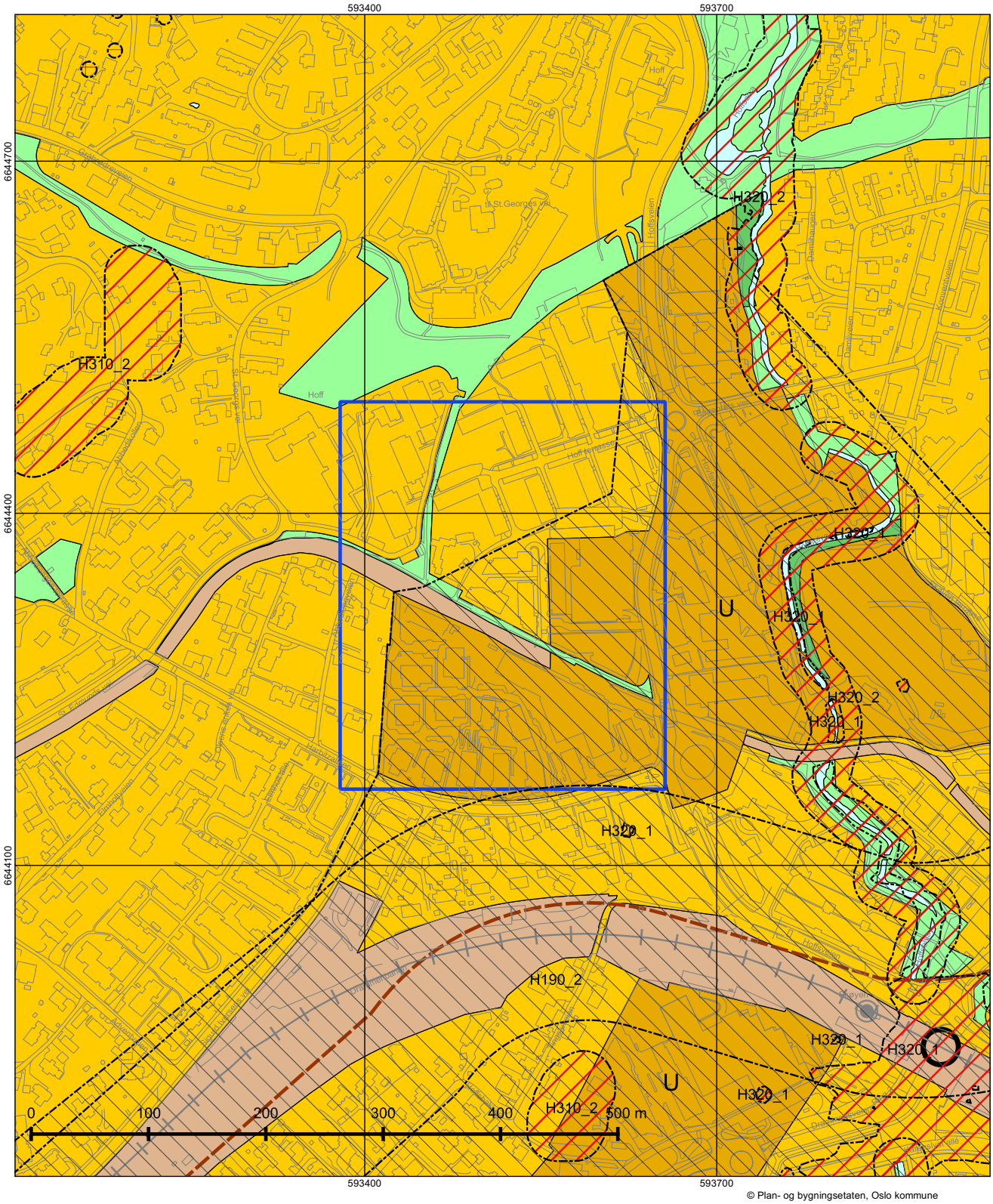
Gnr/Bnr: 31/203

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: 30.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155341/86529623
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



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5636
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

26. mai 2026 kl. 18:00, Laboratoriet, .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Vegard Tveita er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bentine Lassen og Martha Grøndahl er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5636 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5636 Hoffsparken Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Vegard Bergsvik Øvstegård

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

- Afsheen Azam
- Caroline Fretheim

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

- Morten Fjeld

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2025-2026

Etter årsmøtet i mai 2025 kom et nytt styre på plass, alle medlemmene var nye, så det var mye å sette seg inn. Det ble opprinnelig valgt en styreleder, 3 styremedlemmer og et varamedlem, men det ene styremedlemmet fratredde i løpet av sommeren. Gjennom året har styret fulgt opp løpende henvendelser fra beboere, dialog med OBOS, løst oppgaver rundt bygget, forhandlet nye avtaler og innhentet priser på vedlikehold, samt fulgt opp sameiets økonomi og forpliktelser. Et er også utarbeidet en ny vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS. Under er arbeidet beskrevet i mer detalj.

Styremøter

Styret har avholdt månedlige styremøter, samt et eget budsjettmøte. I forkant av styremøtene har styreleder forberedt saker til gjennomgang og sett på hva som gjenstår å følge opp etter sist møte. Andre styremedlemmer har også lagt til saker ved behov. På styremøtene har vi gått gjennom økonomi, vedlikehold, leverandører, rutiner og bomiljø. I tillegg hadde styret budsjettmøte med Obos sin rådgiver Ole Vegard Tveita den 24.11.25 og planleggingsmøte for årsmøtet den 25.2.26.

Årsmøte

Årsmøte avholdes 26. mai 2026 på «Laboratoriet» i Harbitzalléen 3.

Informasjonskanaler

Vibbo (vibbo.no/hoffsparken) er Hoffsparken Boligsameies primære kommunikasjonskanal for styret, eiere og beboere. De aller fleste eiere og beboere benytter plattformen og kun et fåtall har reservert seg mot digital kommunikasjon med styret og forretningsfører (OBOS). Sameiet har en gruppe på Facebook (Hoffsparken Boligsameie) som benyttes av beboere. Styret forsøker å svare på henvendelser i løpet av en dag eller to.

Økonomi Styret forvalter sameiets økonomi sammen med OBOS Eiendomsforvaltning. Sameiet har forretningsfører og regnskapsfører fra OBOS og revisor fra BDO.

Sameiet har tidligere brukt PWC som revisor. Da de ikke lenger utfører denne tjenesten, måtte sameiet finne ny revisor. Det ble hentet inn tilbud fra BDO som lå på samme pris som det PWC tok. I henhold til vedtekter ble det gjennomført ekstraordinært sameie møte for å godkjenne styrets anbefaling om å velge BDO som ny revisor. Ny avtale ble inngått i oktober.

Styrets oppgaver innebefatter behandling av fakturaer, månedlig resultatoppfølging, utarbeidelse av for nytt år, kostnadsprioritering og reforhandling av avtaler. Løpende leverandøravtaler, kommunale avgifter, fjernvarme og vedlikeholdsbehov utgjør største del av kostnadene gjennom året.

Sameiet har lån på rehabilitering av garasjekjeller. Nedbetaling er mulig to ganger per år, henholdsvis 20. April og 20. Oktober. I mai 2026 er gjenstående gjeld på underkant av 5 millioner.

I forbindelse med utarbeidelse av budsjett, ble noen leverandøravtaler reforhandlet. Det ble signert ny avtale med Telia. Det ble hentet inn 3 forskjellige tilbud og gjennomført en avstemning på Facebook og valget falt på Bredbånd Flex Max til 359kr per måned, mot 592kr tidligere. Det var også behov for å fornye forsikringsavtaler og det ble hentet inn pris fra 3 leverandører. Økningen i forsikringskostnader har vært høy de siste årene og det gjenspeilet også tilbudene styret mottok. Det

ble besluttet å beholde Tryg Forsikring. Sameiets skadehistorikk medførte at prisen økte i 2026, men de øvrige tilbudene styret mottok, var ikke vesentlig gunstigere. Avtalen med vaktmesterselskapet 1 Hjelpende Hånd ble reforhandlet med lavere pris, for å matche et tilbud fra en annen leverandør.

Styret inngikk i september 2025 avtale om Norgespris med Fortum for fjernvarme og Hafslund for strøm. Det ble også inngått avtale om Norgespris på strøm til elbilladere. Avtalen gjelder ut 2026 og gir en fastpris på 40 øre eks.mva og 50 øre inkl.mva. Strømprisene gjennom vinteren har vært meget høye, men grunnet fastprisavtalen så ser det ut som vi får lavere kostnader i 2026 enn i 2025.

Styret innhentet også tilbud på individuell vann- og energi måling. Det ville gitt en mer rettferdig fordeling for seksjonseierne, da man betaler for eget forbruk, og det er vanlig at forbruket går ned ca. 20%. Da en slik løsning innebærer installasjon av individuelle målere, gir dette en ekstra kostnad. Styret valgte å ikke gå for en slik løsning for 2026 da det er mer prekære vedlikeholdsbehov som bør prioriteres.

For elbilladerne i garasjeanlegget har vi byttet fra ladeleverandør Charge 365 til Aneo Mobility/Movel AS den 01.08.2025, etter at Charge 365 hadde økt prisene sine betydelig. Det blir rimeligere for den enkelte bruker, samt at det blir mye mindre arbeid for styret i forbindelse med avregning av ladepris. Skiftet forløp uten utfordringer. El-bil ladere på gjesteparkering ble fjernet, for å at sameiet skal slippe å betale for vedlikehold og kontroller av dette utstyret.

Det ble besluttet å øke felleskostnadene i 2026 for å dekke inn økte drifts- og vedlikeholdskostnader og forsøke å bygge opp mer egenkapital for planlagt og uforutsett vedlikeholdsarbeid. Felleskostnadene samt garasje økte med 20%. TV- og internet kostnader, gikk som beskrevet over, ned. I 2025 gikk felleskostnadene ned 14 % da garasjerehabilitering og utgiftene knyttet til dette ble lavere enn budsjettert. Totalt er derfor ikke økningen høy sammenlignet med øvrig prisstigning i perioden.

Sameiet har lite egenkapital oppspart til å dekke større vedlikeholdskostnader. Det må derfor vurderes å be om kapitalinnskudd for gjennomføring av ekstraordinært vedlikehold. Dette vil bli mer utfyllende beskrevet under vedlikeholdsavsnittet.

HMS oppfølging gjennom året Styret har en viktig oppgave i å sikre helse, miljø og sikkerhet i Hoffsparken. Det ble i november 2025 gjennomført rutinemessig vernerunde med inspeksjon av fellesarealer. Ellers er følgende kontroller gjort:

Brannanlegg

Årlig service og kontroll av brannvarslingsanlegget med klokketest er planlagt gjennomført Juli 2026.

Fjernvarme

Som et tiltak for å spare energi og kostnader til fyring blir fjernvarmen slått av fra mai til september.

Heis

Kone gjennomfører sjekk annenhver måned. Det har ved flere anledninger vært problemer med heisene det siste året, og i Hoffsveien 12 hadde vi et stopp på nesten en måned. Her måtte Kone hente inn hjelp fra Otis som i sin tid monterte heisene. Heisene er 20 år gamle og det er mye slitasje. I tillegg blir det problemer når man holder igjen heisdørene. Styret har oppfordret beboere til å

behandle heisene pent og ikke holde igjen dørene med makt. Heisreparasjoner er meget kostbare, og i 2025 utgjorde heisreparasjoner en stor del av vedlikeholdsbudsjettet. Styret har mottatt forslag om oppgradering av heisene. Dette blir omtalt under vedlikehold.

VVS

Årskontroll for sameiets felles VVS-anlegg ble utført i februar 2026.

Elektro

Årlig lovpålagt kontroll av nødlys ble utført av Bravida 9.2.2026. Avvik ble utbedret i etterkant av dette.

Ringesystem Nummer og navn har blitt bragt i orden av leverandør. Dette arbeidet er komplisert, og må utføres av leverandør. Services vil bli gjort 2-3 ganger årlig.

Garasje

Garasjevask ble gjennomført 14. April av 1 Hjelpende Hånd.

Vedlikehold utført gjennom året

Boligmassen og fellesområdene har behov for jevnlig oppfølging og vedlikehold. Sameiet har serviceavtaler med leverandører for de fleste systemer og anlegg (slik som heis, ventilasjon i garasjen, garasjeport, brannanlegg, VVS, elektro), og faste leverandører for de fleste områder (slik som vaktmester). Praksis er at løpende vedlikehold utføres fortløpende i samarbeid med faste partnerne.

En del terrassebord var ødelagt og ble skiftet i juni 2025. De nye terassebordene samt ventilasjonshusene ble beiset av 1HH i september 2025. Vi har også våren 2026 oppdaget flere ødelagte terrassebord så vi må muligens skifte flere, eller vurdere å bytte hele terrassegulvet. Dette vil bli omtalt i ny vedlikeholdsplan.

Oljing av håndrekkene på balkonger er beboeres eget ansvar og er blitt påbegynt i forbindelse med dugnad nå i mai, når utstyr har blitt satt ut slik at alle kan gjøre dette på egen balkong. Eiere/beboere som selv ikke gjør dette arbeidet, risiker å måtte betale for håndverkere som gjør arbeidet fra utsiden av boligen, noe som kommer til å koste betydelig mer enn å gjøre det selv.

Rens av ventilasjonsanlegget

Rens av ventilasjonanslegget ble i all hovedsak gjennomført i uke 9 og 10 i 2025. I noen leiligheter ble det gjennomført høsten 2025.

VVS og Varme

I løpet av året fulgte styret opp flere henvendelser knyttet til varme- og trykkproblematikk i varmeanlegget. Høsten 2025 mottok styret en gjentakende henvendelse om manglende varme fra radiatorene i oppgang 6A (øverste etasje). Styret bestilte Assemblin for feilsøking i 6A og samtidig gjennomgang av felles varmeanlegg og stigere for å avdekke årsak til at endeleiligheten rammes.

Styret tydeliggjorde også ansvars- og kostnadsdeling: Feil i fellesanlegget dekkes av sameiet, mens eventuelle feil inne i leiligheten (for eksempel termostat-/radiatorventil eller lokal rørdel) er seksjonseiers ansvar, avklart av rørlegger på stedet før videre arbeid.

I mai og juni 2025 ble det avdekket lekkasje i teknisk rom knyttet til Elysator/vannbehandlingsanlegget, med påfølgende trykkfall. Styret bestilte rørlegger via Assemblin. Rørlegger fant to lekkasjepunkter (tømmeventil og lufteventil). Tiltak ble gjennomført ved å sette kappe på tømmeventilen og bytte defekt lufteventil. Styret ba i etterkant om rapport og dokumentasjon for arkivering og videre oppfølging.

Brannanlegg og detektor

Styret håndterte også avvik og kostnadsoppfølging knyttet til brannvarslingsanlegget. I oktober 2025 ble det gjennomført utbedring i en leilighet i Hoffsveien 12A (3. etg., leil. 301) der varmedetektor feilet ved tilbakestilling og hvor det også var sløyfebrudd. Detektoren og sokkel/summer var fysisk skadet, og det ble registrert fuktskader. Leverandør leverte og monterte ny sokkelsummer, relesokkel og varmedetektor, samt testet anlegget etter utbedring med OK resultat og sløyfebrudd borte.

Styret innhentet i desember 2025 også tilbud knyttet til brannalarmanlegget for Hoffsveien 6, 8 og 12, som grunnlag for videre vurdering og planlegging.

Ytre bygningsmasse

Det har gjennom året vært oppdaget noen lekkasjer fra tak i nr. 8 og nr. 12 som Solid Eiendomsservice har utbedret fortløpende.

Lamper

Mange av sameiets lamper går på halogenpærer og er ikke kompatible med LED-pærer. Halogenpærer er vanskelige å få tak i, da produksjon av disse fases ut. Flere av lampene våre er også defekte og bør byttes ut. Kabler som går fram til lampene er delvis i dårlig stand. Derfor ble det i gang satt lampebytter i April 2026, der spottene over inngangspartiene ble skiftet, samt 20 stk «halvmånelamper» byttet ut til liknende LED-lamper. De 20 halvmånelampene ble prioritert til takterrassene og ved pergola, ettersom eksisterende løsning ikke holdt tekniske krav for utendørs bruk. Videre ble enkelte defekte lamper i svalganger prioritert. Styret planlegger å fortsette lampebytter til neste år, for å fordele kostnadene. For økt brannsikkerhet ble det også fullført lampebytter i kjeller/garasje, til LED-lamper.

Øvrig utendørs

Det var store nedbørsmengder høsten 2025. Det har tidvis medført mye at vann har rent inn i garasjen. I tillegg var det i august og september vann i trappeoppgangen og i mellomgangen mellom heis og garasje i 12A. Dette har vært enkelttilfeller og er derfor ikke fulgt opp videre utover å støvsuge og tørke opp når det har skjedd.

Det har også vært store vannmengder på gjesteparkering utenfor nr. 12. Her har sluket tidligere vært utbedret, og dersom dette gjentar seg flere ganger, så bør man se på flere tiltak.

I februar 2025 ble et av innkasthusene våre (det nærmest Rema) påkjørt og ødelagt. Forsikringssak ble opprettet 19.02.25. Ringnes (som kjørte på innkasthuset) tok på seg ansvaret og forsikringsselskapene våre ble satt i kontakt med hverandre. Nytt innkasthus var på plass i september 2025.

Fremtidig vedlikehold

Bygget er nå 20 år gammel og behovet for vedlikehold øker. Styret har derfor jobbet med utarbeidelse av ny vedlikeholdsplan sammen med Obos Prosjekt. Det er avholdt 3 fysiske befaringer med prosjektleder samt 2 teamsmøter i forbindelse med ferdigstilling av planen og prioritering av tiltak. Vedlikeholdsplanen med tilhørende forslag på prioritering og kostnadsestimater, er ikke ferdigstilt når dette dokumentet utarbeides, men skal være klart før årsmøtet. Styret vil informere om dette på årsmøtet.

Den nye vedlikeholdsplanen vil også inkludere anbefaling i forhold til balkonger hvor det ble utarbeidet en tilstandsrapport av Opak i 2024.

I tillegg til saker knyttet til selve bygningsmassen som omtales i vedlikeholdsplan, vil det også være behov for oppgradering av heisene og etter hvert mulig bytte av røykvarslere som begynner å bli gamle.

Styret har bedt om tilbud på nye detektorer og en oppgradering av systemet. Tilbud forventes i løpet av mai 2026.

Når det gjelder heis, så kontaktet styret Heiskonsulenten for en rapport om heisene. Det ble gjennomført en befaring av heisene og de mottok alle fakturaer for de siste 3 årene samt serviceavtalen. De fikk også tilgang til reparasjonshistorikk.

Etter en første rapport fra Heiskonsulentene, besluttet styret og gå videre i arbeidet med å hente tilbud på modernisering av alle heisene samt utlyse konkurranse for ny service avtale. Serviceavtalen med Kone ble sagt opp og løper til 30.6.26. Heiskonsulenten har utlyst en tilbudskonkurranse med plan om modernisering av en heis per år i 2026, 2027 og 2028. Heiskonsulenten vil stå som prosjektleder på gjennomføringen av oppgradering. Tilbudsbrev gikk ut torsdag 7.5.26. 4 leverandører ble invitert med og befaring ble gjennomført 12. og 13. Mai. Frist for å sende inn tilbud er 28. Mai. Heiskonsulten vil sammenstille tilbudene og stytet må ta stilling til dette i tide til å signere ny serviceavtale for utløpet av nåværende avtale. Da tilbudene ikke er på plass

enda, foreligger ikke pris på moderniseringen, men et grovt estimat ligger på 3,5 millioner (pluss indeksjustering for heisene som rehabiliteres i 2027 og 2028). Dette vil gi en estimert forlenget levetid på 20 år.

Styret har ikke oppsparte midler til å dekke dette. Da det allerede er tatt opp lån i forbindelse med rehabilitering av garasjen, ønsker ikke styret å ta opp mer lån. Da er alternativet enten en umiddelbar økning av felleskostnader eller å be om kapitalinnskudd. Styret heller mot det sistnevnte, men en endelig avgjørelse vil bli tatt når Heiskonsulenten har presentert tilbudene. Hvis det blir kapitalinnskudd er tanken å spre dette over 3 år slik at man betaler inn etter hvert som hver heis moderniseres.

Styret vil gjøre en helhetsvurdering av anbefalte vedlikeholdstiltak når Obos Prosjekt har ferdigstilt planen og innstillingen fra Heiskonsulentene foreligger.

Obos har startet et pilotprosjekt kalt Mitt Bygg som styret takket ja til å være med i på. Vedlikeholdsplan og oppfølging legges inn i en egen modul under Styrerommet hvor styret får oversikt over gjennomførte tiltak og når nye tiltak bør igangsettes.

Annet

Søknad om utbygging i Hoffsveien nr. 8

Seksjonseier med takterrasse i nr. 8 ønsker å bygge ut på sin takterrasse slik seksjonseier i nr. 6 gjorde i 2016. Vedkommende har sendt en søknad til Oslo Kommune. Det er foreløpig ikke avklart hvorvidt søknad blir godkjent. Et nytt styre vil måtte behandle en søknad til sameiet når dette eventuelt kommer. En del aspekter, inklusive vannavledning og garanti på takbelegg, må avklares.

Hage og grøntarealer

Under sommeren 2025 var vanning påkrevd; dette ble gjennomført regelmessig i juli og august. Forklaring omkring vanning ble sendt ut til beboere.

Et større og et mindre blomsterbed på inne gården har blitt opparbeidet og beplantet bl.a. med hortensia, sedum og rønsumakk (begge fra naturen, Jeløy). Ulike løker og stokkrose ble satt ut høsten 2025, i god tid før frosten kommer. Tulipaner og andre planter blomstrer fint nå på våren.

Det er tynt med jord flere steder utendørs og det er planlagt å bestille inn jord som leveres fra Oslo Kommune, for å bedre vekstvilkår for plen og planter. Oslo kommune kan levere kompostjord til en lav pris, tilkjørt til vår plen. Selv om grøntområde ved Hoff trikkeholdeplass ikke inngår i vår eiendom, er det et “portal” til dem som besøker oss. Gjennom høflig kontakt med Oslo Kommune, oppnådde vi at hele grøntområde ved Hoff trikkeholdeplass ble beplantet på nytt.

Trafikk foran huset (nr. 6)

Økende trafikk foran nr. 6, delvis av store lastebiler, er ikke en ønsket utvikling. Dette er noe et nytt styre må undersøke for å sikre av det ikke bli enda mer trafikk foran/rundt husene våre i framtiden. Sameiet i Hoffsveien nr. 10 er også engasjert i dette, og det kan være lurt å ha en felles tilnærming til dette problemet.

Dugnad Høstdugnaden fant sted søndag 12. oktober, i tillegg til digital dugnad med oppgaver på Sjau.no. Det var 16 som deltok på dugnaden. Vårdugnaden fant sted 10. mai og denne gangen besluttet styret å kun gjennomføre fysisk dugnad. Det var 15 deltagere.

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988870064, KLIENTNR. 5636

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	0	-10 452	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 577 503	6 081 526	5 636 245	6 085 882
Ladeinntekter elbil		5 872	0	0	0
Andre inntekter	3	45 815	26 737	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 629 190**	**6 097 811**	**5 686 245**	**6 135 882**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 469	-28 344	-29 500	-35 000
Styrehonorar	5	-209 000	-201 020	-209 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 995	-10 000	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-187 635	-179 063	-190 000	-198 000
Konsulenthonorar		-27 930	-169 465	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 036 372	-7 942 839	-814 000	-1 130 000
Forsikringer		-258 032	-208 707	-250 500	-328 000
Kommunale avgifter	8	-834 014	-716 382	-857 800	-950 000
Ladekostnader EL-bil		-1 005	0	0	0
Energi/fyring	9	-1 201 173	-1 213 672	-1 485 000	-1 275 000
TV-anlegg/bredbånd		-657 257	-616 254	-641 000	-435 000
Andre driftskostnader	10	-661 107	-708 129	-729 500	-663 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 115 989**	**-11 993 874**	**-5 236 300**	**-5 299 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**513 201**	**-5 896 063**	**449 945**	**836 882**
Innbetalt andel fellesgjeld		526 066	3 393 222	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 039 267**	**-2 502 841**	**449 945**	**836 882**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 400	43 569	0	0
Finanskostnader	12	-397 806	-572 209	427 435	-341 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-368 406**	**-528 640**	**427 435**	**-341 000**
ÅRSRESULTAT		**670 861**	**-3 031 482**	**877 380**	**495 882**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-3 031 482		
Til annen egenkapital:		670 861	0		

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988870064, KLIENTNR. 5636

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 712	64 474
Forskuddsbetalte kostnader		14 441	158 069
Andre kortsiktige fordringer	14	4 888	0
Driftskonto OBOS-banken		637 665	252 570
Sparekonto OBOS-banken		524 948	991 740
SUM OMLØPSMIDLER		**1 203 654**	**1 466 853**
SUM EIENDELER		**1 203 654**	**1 466 853**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-4 439 006	-5 109 867
SUM EGENKAPITAL		**-4 439 006**	**-5 109 867**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 255 613	6 237 126
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 255 613**	**6 237 126**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		109 843	70 324
Leverandørgjeld		275 289	256 398
Påløpte renter		1 914	2 420
Annen kortsiktig gjeld	18	0	10 452
SUM KORTSIKTIG GJELD		**387 047**	**339 594**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 203 654**	**1 466 853**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Hoffsparken Boligsameie

Bentine Lassen Martha Grøndahl Vegard Bergsvik Øvstegård

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnadsforskudd	60 600
Felleskostnader	3 889 944
Garasje	133 500
Kabel-tv	637 108
P-plass moped	3 600
Lånekostnad I	854 782
Regulering Lånekostnad I	-2 031
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 577 503**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utbetaling fra Oslo kommune, økonomi og forvaltningsetaten	46 195
Dugnadsforskudd	-5 300
Leie	600
Parkering/Garasje	4 320
SUM ANDRE INNTEKTER	**45 815**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 469
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 469**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-209 000
SUM STYREHONORAR	**-209 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 947

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 995
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 995**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-230 327
Drift/vedlikehold VVS	-106 756
Drift/vedlikehold elektro	-153 798
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	46 287
Drift/vedlikehold heisanlegg	-371 201
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 975
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-101 947
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 038
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-6 616
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 036 372**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-511 961
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-834 014**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-178 177
Fjernvarme	-1 022 996
SUM ENERGI / FYRING	**-1 201 173**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-75 286
Renhold ved firmaer	-561 843
Andre driftskostnader	-10 228
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 947
Andre kontorkostnader	-1 087
Bank- og kortgebyr	-3 816
Øreavrunding	-20
Tap på fordringer	-300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-661 107**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 366
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 947
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 527
Andre renteinntekter	1 560
SUM FINANSINNTEKTER	**29 400**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-397 303
Renter på leverandørgjeld	-503
SUM FINANSKOSTNADER	**-397 806**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon		
Tilgang 2016	1	
Avskrevet tidligere	-106 249	
		-106 248
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**-106 248**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	248
Til gode av eierne	4 640
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 888**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-8 503 089
Årets resultat før innbetalt Administrasjonsavtale	144 795
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	3 393 222
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	526 066
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-4 439 006**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2024	-10 008 344	
Nedbetalt tidligere	380 349	
Nedbetalt tidligere år Administrasjonsavtale	3 390 869	
Nedbetalt i år Administrasjonsavtale	526 066	
Nedbetalt i år	455 448	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 255 613**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NA8M2-KSK4Q-LSBD8-6P8NQ-ZA3WS-J5162

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-09 13:27:37 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NA8M2-KSK4Q-LSBD8-6P8NQ-ZA3WS-J5162

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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
Selskapsnummer: 5636 **Selskapsnavn:** HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

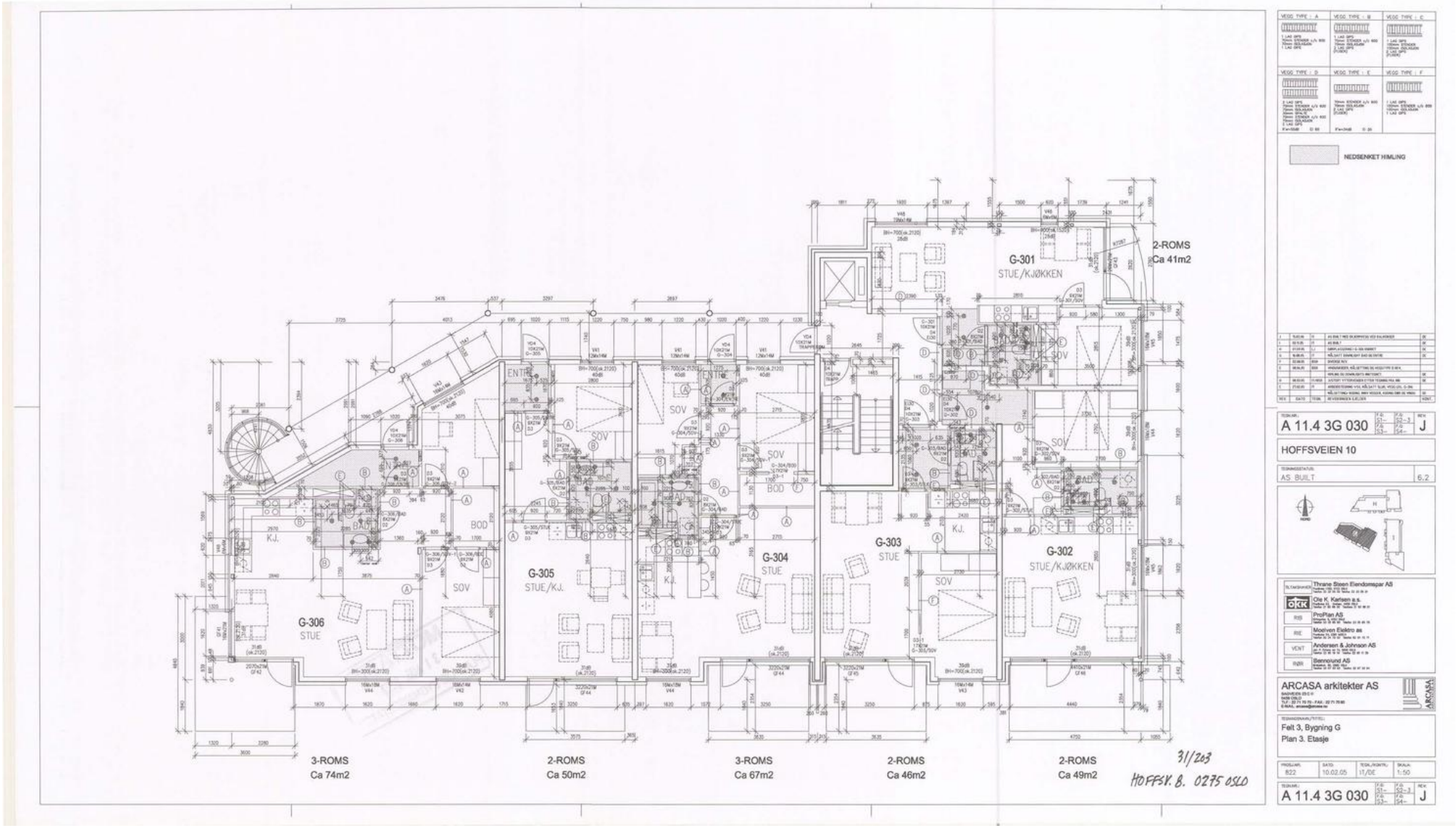
OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim


G-301
STUE/KJØKKEN
2-ROMS
Ca 41m2
G-302
STUE/KJØKKEN
G-303
STUE
G-304
STUE
G-305
STUE/KJ.
G-306
STUE
3-ROMS
Ca 74m2
2-ROMS
Ca 50m2
3-ROMS
Ca 67m2
2-ROMS
Ca 46m2
2-ROMS
Ca 49m2
NEDSENKET HIMLING
A 11.4 3G 030
HOFFSVEIEN 10
AS BUILT
6.2
Thrane Steen Eiendomspar AS
Ole K. Karlsen a.s.
ProPlan AS
Moelven Elektro as
Andersen & Johnson AS
Bennolund AS
ARCASA arkitekter AS
Felt 3, Bygning G
Plan 3. Etasje
822
10.02.05
1:50
A 11.4 3G 030
J

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Ole K Karlsen Entreprenør AS
Postboks 4540 Nydalen
0404 OSLO

Dato: 18 SEPT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200211404-86 | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOFFSVEIEN 10	Eiendom:	31/203/0/0
Tiltakshaver:	Thrane-Steen Eiendomsspar AS	Adresse:	Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HOFFSVEIEN 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Vi viser til anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, med vedlagte oppdaterte tegninger.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Tegningene skal være utført av ansvarlig prosjekterende, og kontrollert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, som også må påse at endringene er i samsvar med gjeldene lover og forskrifter.

Oppdaterte tegninger blir arkivert sammen med tidligere godkjente tegninger.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Tegningene er ikke behandlet av Plan- og bygningsetaten, men registrert som gjeldene tegninger "som bygget" i vårt arkiv og som grunnlag for utstedelse av ferdigattest.

Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

For Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

140977 Tilstandsvurdering av balkonger med utbedringstiltak

RAPPORT

Oppdragsgiver: Hoffsparken Boligsameie

01.03.2024

RAPPORT – TILSTANDSVURDERING AV BETONGBALKONGER



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engebrets vei 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00

OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Innhold

Oppdragsopplysninger 3
Sammendrag 3
Oppdrag 3
Hensikt 3
Eiendom 3
Opplysninger 3
Funn fra befaringen 4
Vurderingsgrunnlaget skademekanismer betong 10
Utbedringsmetoder betong 10
Vurdering/årsak 13
Tiltak 14
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning 15
Vedlegg 16
Sjekkliste: Karbonatiseringsundersøkelse med tymolftalein 16

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Hoffsveien 6, 8 og 12, 0275 OSLO
Møtested: Hoffsveien 6
Oppdragsgiver: Hoffsparken Boligsameie
Oppdragsleder: Åsmund Blindheim
Befaringsnummer: 01
Befaringsdato: 15.02.2024
Oppdragsbeskrivelse: Tilstandsvurdering av balkonger med utbedringstiltak

☑ Egenkontroll	☐ Sidemannskontroll	☑ Overordnet kontroll
01.03.2024 ÅB	Dato Initialer	01.03.2024 BEA

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Hoffsparken Boligsameie	OPG	Jens Eftang	styret.hoffsparken@gmail.com	-	X
OPAK AS	RG	Åsmund Blindheim	asmund.blindheim@opak.no	X	-

Sammendrag

OPAK AS v/ Åsmund Blindheim har gått befaring og har vurdert tilstanden til betongbalkonger i Hoffsparken boligsameie.
OPAK har vurdert at det er behov for noen tiltak for å forhindre videreutviklingen av skadebildet som er på betongbalkongene i dag. De forskjellige tiltakene er beskrevet lengre ned i rapporten.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Hoffsparken Boligsameie, jamfør bestilling av 28.11.2023

Hensikt

Hensikten med oppdraget er å kontrollere tilstanden til betongbalkongene og vurdere behovet for vedlikehold/rehabilitering av disse.

Eiendom

Eiendommen består av 3 blokker med felles parkeringskjeller under.

Opplysninger

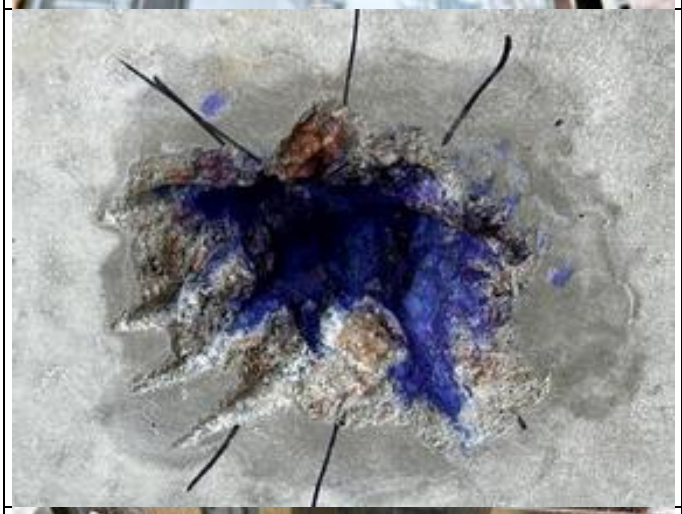
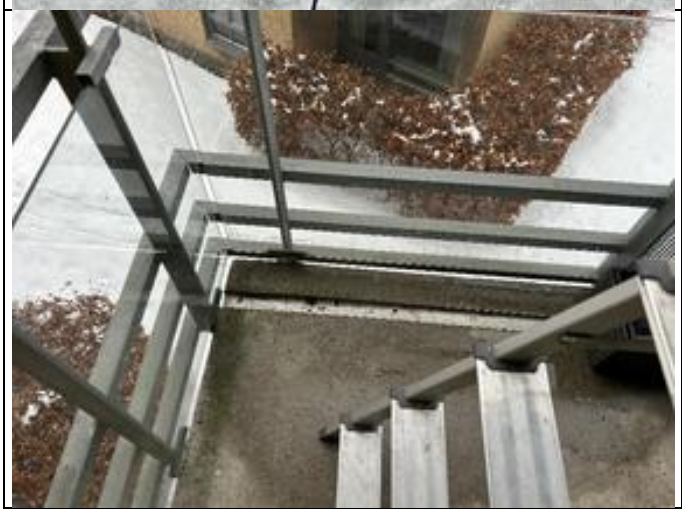
OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

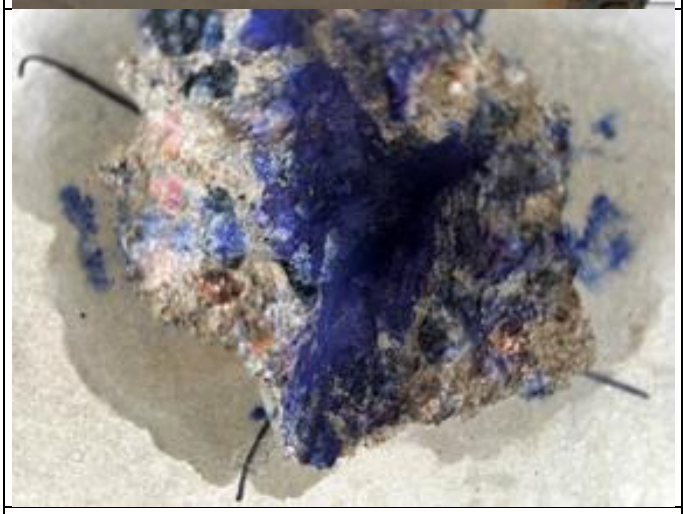
Funn fra befaringen

Bilde av funn	Beskrivelse
Hoffsveien 12	
	Leilighet 502. Toppetasje. I sluket på balkongen var det mye løv og frø som tildekket slukristen. Rundt sluket var det bomlyd i flis og betong. Noe betong var løs i enden av rennen. 
	Leilighet 404. Toppetasje. Balkonggulvet hadde god armeringsoverdekning og uten synlige skader. Rennen hadde mye avskaling av betong og større groper med ansamling av vann. Det var også en del begroing av alger/mose ved rennen. Armeringsoverdekning ble målt til 40-42mm på oversiden av denne balkongen.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Leilighet 207 Balkongen hadde mye løse betongflak i rennen. Noen av disse betongflakene hadde korrosjonsmerker på undersiden. Dette tyder på korrosjon av armeringsjern som en påvirkende faktor for disse skadene. 
	Leilighet 207 Det ble tatt en karbonatiseringsprøve i himlingen. Armeringsoverdekningen på prøven var 18mm. Ingen utslag på PH-indikatoren (tymoftalein). Karbonatiseringsdybde >20mm.
Hoffsveien 6	
	Leilighet 509. Toppetasjen Balkongen hadde et lag med gulvplater oppå betongen. Denne balkongen hadde også blitt utbedret i 2019 grunnet korrosjonskader på armering med liten overdekning. Oppdragsgiver informerer at hele balkongen er behandlet med Hey'di Heft.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Leilighet 404. I himlingen er det en del synlige riss flere steder i betongen. Det var også merker fra fuktgjennomtrengning med mineralutfellinger langs ytterkantene.
	Leilighet 404. Armeringsoverdekning i dekket var mellom 23-25mm. Prøvefeltet hadde armeringsoverdekning på 23mm. Karbonatiseringsdybde på prøvefeltet var 5-10mm.
	Leilighet 307 Balkongen hadde en del fuktighet i og rundt rennen. Det var også en del begroing på betongen.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Leilighet 307 Armeringsoverdekning i dekket var mellom 23-24mm. Prøvefeltet hadde armeringsoverdekning på 23mm. Karbonatiseringsdybde på prøvefeltet var 10-15mm.
	Leilighet 304 Balkonghimlingen hadde riss rundt innfestningsplaten og langs hjørne.
	Leilighet 304 Armeringsoverdekning i dekket var mellom 24-25mm. Prøvefeltet hadde armeringsoverdekning på 25mm. Karbonatiseringsdybde på prøvefeltet var 5-10mm.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Leilighet 102 Langs dekkekanten til balkongdekket over, er det synlig armeringsender som har rustet og sprengt ut betongflak. Mye fuktighet og begroing er også synlig.
	Leilighet 102 Armeringsoverdekning i dekket var mellom 24-29mm. Prøvefeltet hadde armeringsoverdekning på 24mm. Karbonatiseringsdybde på prøvefeltet var 5-10mm.
Hoffsveien 8	
	Leilighet 304. Toppleilighet. Rennen hadde flere groper og en del begroing.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Leilighet 304 Det var flere området med bom og noen løse biter i rennen. 

Vurderingsgrunnlaget skademekanismer betong

De mest aktuelle nedbrytningsmekanismene i betongkonstruksjoner er armeringskorrosjon som følger av klorider eller karbonatisering.

Armeringskorrosjon kan initieres av saltinfisering (klorid). Når klorider kommer inn til armeringsjernet og det er høy nok konsentrasjon av klorid, ødelegges den beskytende filmen rundt armeringen og korrosjon kan oppstå. Klorider i betong kan komme fra eksterne kilder, stort sett sjøvann og veisalt, eller innstøptes i betong (delbyggematerialer).

SINTEF Community detaljblad 520.034 gir en beskrivelse av sannsynlighet for korrosjon ved kloridinnholdet av sementvekten, se tabell under. Fargekode illustrerer sannsynlighet for korrosjon. Den kritiske grenseverdien for kloridinnhold i betongen varierer fra 0,2 – 2% av sementvekt og er avhengig av betongkvalitet, fuktnivå og pH. Grenseverdi for ukarbonatisert betong settes vanligvis til 0,4% av sementvekt.

Kloridinnhold i % Cl^- av sementvekt			Sannsynlighet for korrosjon
Under		0,4	Ingen
0,4	til	1	Mulig
1	til	2	Sannsynlig
over		2	Sikker

Armeringskorrosjon kan også initieres av karbonatisering. Karbonatisering er en naturlig prosess der CO_2 fra atmosfæren trenger inn i betong og reagerer med sementpasta. Under prosessen reduseres pH i betongen. Betong har en opprinnelig høy pH-verdi. Den opprinnelige høye pH-verdien i betong beskytter stålarmeringen mot korrosjon. Beskyttelsen forsvinner når karbonatiseringsfronten når inn til armeringen. Karbonatiseringshastiget er avhengig av miljøeksponering og betongkvalitet.

Utbedringsmetoder betong

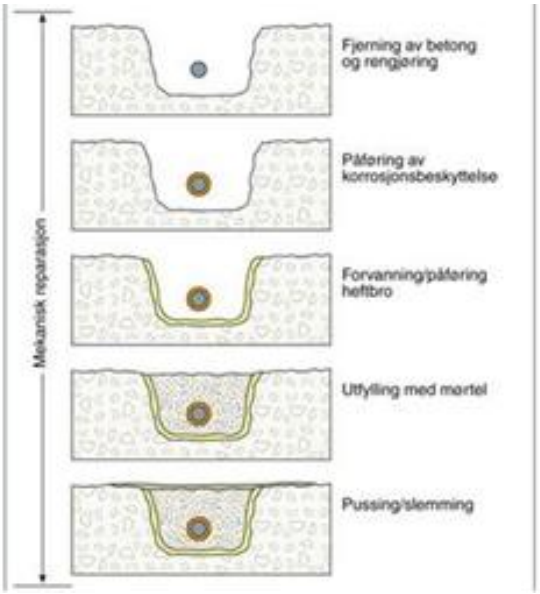
Betongskader grunnet armeringskorrosjon kan utbedres iht. NS-EN 1504-9:2008+NA:2013 etter fem forskjellige prinsipper:

- Bevaring og oppretting av passivitet: hensikten er å reetablere det korrosjonsbeskyttende miljøet rundt armeringen, f.eks. ved mekanisk reparasjon eller realkalisering.
- Økning av elektrisk motstand: redusere fuktighetsnivået i betongen slik at betongens elektriske motstand øker, f.eks. ved utføring impregnering eller et tett belegg.
- Katodisk regulering: hensikten er å begrense oksygeninnholdet ved armeringen, f.eks. ved metning av betongen eller påføre et overflatebelegg.
- Katodisk beskyttelse: armering beskyttes mot korrosjon ved å polarisere den til lavere potensialer, slik at jernet blir termodynamisk stabilt og ikke oppløses (ikke korroderer)
- Regulering av anodiske områder: hensikten er å gjøre tiltak som forhindrer anodiske reaksjonen, f.eks. ved tilsetting av korrosjonsinhibitorer i/eller på betongen

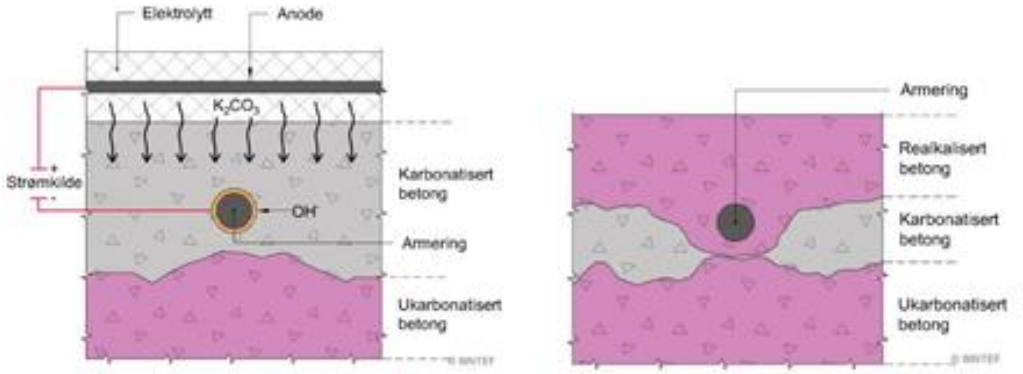
Figuren nedenfor viser prinsipp til fullstendig mekanisk reparasjon, hentet fra R-bok, Norsk Forening for Betongrehabilitering. Mekanisk reparasjon omfatter generelt følgende deloperasjoner: merking av skader/meislingsareal, fjerning av betong, rengjøring av korrodert armering, rengjøring av sårflatene, eventuell montering av ny/kompletterende armering, påføring av korrosjonsbeskyttelse, forskaling, forvanning/påføring av heftbro, utfylling med reparasjonsmørtel/betong, og

etterbehandling. Mekanisk reparasjon kan utføres på tre nivåer: forenklet, begrenset og fullstendig mekanisk reparasjon:

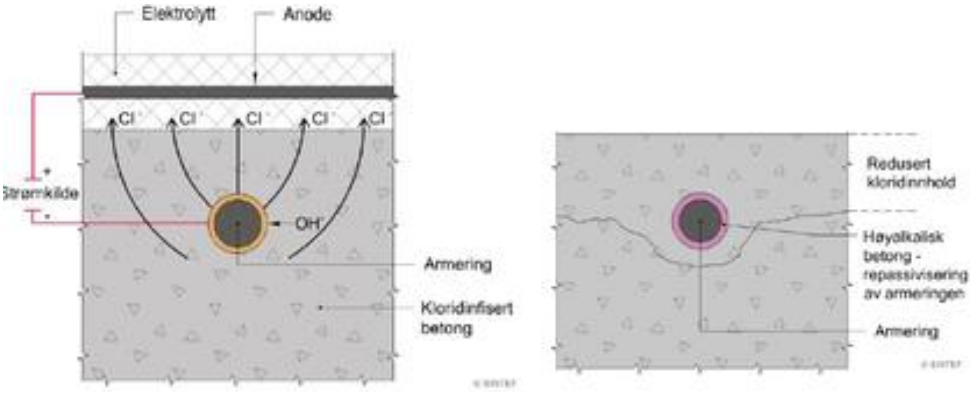
- Forenklet mekanisk reparasjon: meislingsomfanget er begrenset, dvs. at kun fjernes løs betong, steinreir, og tidligere reparasjoner utført med uegnet reparasjonsmørtler som kan føre til utfordringer ved elektrokjemisk utbedring. Forenklet mekanisk reparasjon utføres kun i forbindelse med elektrokjemiske utbedringsmetoder.
- Begrenset mekanisk reparasjon: det fjernes all løs og dårlig betong, og korrodert armering frilegges.
- Fullstendig mekanisk reparasjon: det frilegges all armering i karbonatisert betong.



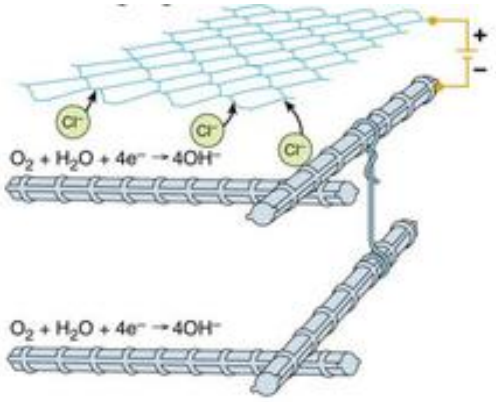
Figuren nedenfor viser prinsipp til realkalisering, hentet fra Sintef Community Byggforskserien 720.431. Armering ligger i karbonatisert betong (grå farge), se bilde til venstre. Ved realkalisering kan man tilbakestille de opprinnelige høye pH-verdiene som beskytter armering mot korrosjon (rosa farge), se bilde til høyre.



Figuren nedenfor viser prinsipp til kloriduttrekk, hentet fra Sintef Community Byggforskserien 720.431. Ved kloriduttrekk kan man fjerne klorider i betong, se bilde nedenfor.



Figuren nedenfor viser prinsipp til katodisk beskyttelse med påtrykt likestrøm, hentet fra Norsk Forening for Betongrehabilitering. Katodisk beskyttelse er et permanent system som beskytter armering mot korrosjon ved å polarisere armeringsjernet. For å gjøre dette monteres anoder på betong som kobles til armeringen. Anoden sender en beskyttelsesstrøm til armeringen. På denne måten gir armeringen ikke elektroner fra seg (ruster ikke) og korrosjonsprosessen stanses. Armeringen blir "en katode" iht. korrosjonsteori, derfor kalles metoden «katodisk» beskyttelse.



Vurdering/årsak

Karbonatiseringsprøver

Det ble gjennomført karbonatiseringsprøver på undersiden av balkongdekke over leiligheten. Totalt ble det tatt 5 prøvelokasjoner. Armeringsoverdekningen på prøvefeltene i dekket lå mellom 18mm og 25mm.
Karbonatiseringsprøvene viste at karbonatiseringsfronten lå mellom 5->20mm. Fire av prøvene lå armeringsjernene med fortsatt god overdekning i forhold til denne fronten, mens 1 av prøvene var gjennomkarbonatisert. Armeringsjernet i denne prøven viste foreløpig ikke tegn til korrosjon. Karbonatiseringsfronten vil trenge innover i betongen og utvikle seg med tiden.

Resultater				
Prøve	**Lokasjon**	**Armeringsoverdekning**	**Kabonatiseringsdybde**	**Vurdering**
P1	HV 12, Leilighet 207	18mm	>20mm	
P2	HV 6, Leilighet 404	23mm	5-10mm	
P3	HV 6, Leilighet 307	24mm	10-15mm	
P4	HV 6, Leilighet 304	25mm	5-10mm	
P5	HV6, Leilighet 102	25mm	5-10mm	

Tabell 1: Karbonatiseringsprøver

Begroing

Under befaringen ble det observert begroing av alge og mosevekst. Dette var ofte i området rundt rennene til balkongene, men også på forkantene. Begroing på betongen kommer av mye fuktighet over lang tid som ikke får ordentlig uttørking. Dette er mest vanlig på nordvendte balkonger og skyggeområder. Hvis det ikke utføres tiltak, vil dette kunne utvikle seg.

Delaminering og avskalinger

Betongen tilknyttet rennene på balkongen hadde flere steder en bomlyd, tydelige tegn til tidligere avskalinger og noen avskalinger som ble oppdaget på befaringen. Avskalingene var både over armeringsjern med liten overdekning, men også fra områder hvor det ikke var armeringsjern i nærheten. OPAK vurderer derfor at disse delamineringene forekommer av både fuktighet med påfølgende frostskader og armeringskorrosjon grunnet karbonatisering på armeringsjern med liten overdekning. Skadeutviklingen på begge symptomene vil kunne utvikle seg om det ikke utføres noen tiltak.

Tiltak

OPAK har vurdert at det er behov for noen tiltak for å forhindre videreutviklingen av skadebildet som er på betongbalkongene i dag.

Fjerning av løs betong.
Det er behov for å gå over balkongene og fjerne løse betongflak. Disse kommer både av frost og korrosjonsskadet armering. Dette kan også gjøres i sammenheng med fjerning av begroing.

Utbedring av betongskader.
Noen av rissene og avskalingene som er synlige kan tyde på pågående korrosjon av noen armeringsjern. Dette er på nåværende tidspunkt begrenset, men om dette forblir ubehandlet kan det utvikle seg. Disse skadene anbefaler OPAK at kan utbedres med mekanisk reparasjon.

Fuktproblematikk og renne.
For å sørge for en forlenget levetid uten en større rehabilitering anbefaler OPAK at alle balkongene renses for fliser og annet gulv nedlagt på balkongene. Dette for å kontrollere overflaten, utbedre eventuelle skader og overflatebehandle oversiden, rennen og forkanten av betongdekkene med ett vanntett herdeplastbelegg (polyuretan). Dette for å hindre fortsatt oppfukting av betongdekket.

OPAK anbefaler også å behandle undersiden av balkongdekket med en karbanatiseringsbremsende, diffusjonsåpen overflatebehandling (maling). Dette for å forlenge levetiden på betongen og dens armering.

For **OPAK AS**

Åsmund Blindheim
Byggfaglig spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	X	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. *Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.*	X	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdig e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	X	
Kvaliteskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
• SINTEF Community byggdetaljblad: ○ 720.112 Skader på betongkonstruksjoner. Skadesymptomer, tilstandsgrader og utbedringsmåter.

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring
• Proceq – Profoscope - Covometer • Meterstokk • Skyvelær • Tymoftalein – PH indikator

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål. For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

Vedlegg

Sjekkliste: Karbonatiseringsundersøkelse med tymolftalein

Utstyr
- Sprutflaske med tymolftalein - Overdekningsmåler - Borhammer - Hammer - Blåsepumpe - Skyvelære - Hørselvern - Alt. Kjerneprøver - Kamera

Kontrollpunkter	Sjekket	Ikke relevant	Kommentar/beskrivelse
Visuell			
Er det synlige skader på betongoverflate?	**X**		
Prosedyre: det velges en prøvelokasjon			
Kontroll av bom/delaminering ved banking	X		
Kontroll av armeringsoverdekning	X		
Kontroll av karbonatisering ved pigging:	X		
Meislingen utføres slik at det dannes rene bruddflater. Det anbefales å hugge opp til armering.	X		
Meislingsflaten renses grundig	X		
Tymolftalein påføres bruddflaten ved bruk av sprutflaske.	X		
Tymolftalein løsning dampes (ca. 3-5 minutter). Når betongen er tørr, måler man karbonatiseringsdybder med et skyvelære.	X		
Kontroll av karbonatisering ved borehull:	IR		
Når kunden ønsker å minske omfanget kan man vurdere karbonatiseringsdyber ved borehull.	-		
Det bores stegvis dypere hull i betongen (12-22 mm bordiameter), f.eks. i steg på 5 mm. Dybden måles med skyvelære. Det sprøytes tymolftalein i hullet for hvert steg, inntil fargeomslag registreres. Karbonatiseringsdybden angis å være mellom dybden for nest siste og siste boring.	-		
Kontroll av karbonatisering ved kjerneprøver:	IR		
En kjerneprøve undersøkes på betonglab.	-		
Måle karbonatiseringsdybder	X		

Kontrollpunkter	Sjekket	Ikke relevant	Kommentar/beskrivelse
Karbonatiseringsdybden måles med skyvlære.	X		
OBS! blåfargen kan ”smitte utover” i den karbonatiserte betongen ved at tymolftalein suges opp i betong.	X		
Ev. armering kontrolleres for rust/skader	X		
Resultater oppsummeres i en tabell som inkluderer alle undersøkte lokasjoner med armeringsoverdekning, bom/delaminering, karbonatiseringsdybder og ev. skader.	X		

Referanser

- Byggdetaljblader fra Sintef Community:
  - 520.031- Kvalitetskontroll og dokumentasjon av herdnet betong. Laboratoriemetoder
  - 520.061- Armeringskorrosjon
- Statens vegvesen: 435 Karbonatiseringsdybder i betong

HMS-Internkontroll.no
Radontjenesten

Rapport fra radonmåling

Prosj.adresse: Hoffsparken Boligsameie, Hoffsveien 6,8,12
Kontaktperson: Grete Waaland Sørensen
Måling utført: November 2013 – Januar 2014

Rapport for utført radonmåling med Luft (sporfilm) RADTRAK2

5. november 2013 plasserte vi ut radonmålere for langtidsmåling av radon etter Statens Strålevern sine retningslinjer. Målinger skal utføres med en målemetode som gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden i henhold til ISO 11665-1[2] og ISO-11665-4 [3].

Konklusjon: Alle verdiene i byggene ligger under 100 Bq/m3. Det er ikke behov for å gjøre tiltak.

Ved ombygging, eller andre bygningsmessige endringer, spesielt mot grunnen på bakkeplan bør det utføres nye målinger. Det anbefales å gjøre nye målinger etter 5 år.

Med vennlig hilsen
HMS-INTERNKONTROLL.NO
Radontjenesten
Line Woldengen
Tlf. 95 21 70 70
post@hms-internkontroll.no
Fjordalleen 18
0250 Oslo
www.radontjenesten.no

LANDAUER NORDIC
Box 6522, SE-75138 UPPSALA

RAPPORT - måling av radon
i inneluft utført av akkerditert laboratorium

KUNDENR
4419262:1

RAPPORTSIDE 1 (4)

RAPPORTEN UTARBEIDET
2014-03-03

UTSKRIFTSDATO
2014-03-07

RAPPORT ER SENDT TIL
HMS-Internkontroll

HMS-Internkontroll
Line Woldengen
Vestsideveien 264
NO-3400 LIER
Norge

MÅLINGEN UTFØRD FOR
Hoffsparken Sameie
Hoffsveien 6,8,12
0275 Oslo

Beskrivelse av målingen
Målingen er gjennomført i henhold til Statens stråleverns *Måleprosedyre for radon i boliger 2013*.
Sporfilmene ble eksponert mellom 2013-11-05 - 2014-01-17 .
De ankom til Landauer Nordic og ble forbehandlet 2014-02-17 . De ble målt 2014-02-18 .

Opplysninger om eiendommen
Adresse for måling:
Hoffsveien 6,8,12
0275 Oslo

Gårdsnr:	31	**Type ventilasjon:**	Mekanisk avtrekk
Bruksnr:	203	**Kjellertype:**	
Boligtype:		**Byggemateriale grunnmur**	
Byggeår:	2005		

Opplysningene er framskaffet av Grete Waaland Sørensen
som også står inne for att måleveiledningen ble fulgt.

Målt radonkonsentrasjon

Sporfilm	Rombetegn.	Romtype	Etasjeplan	Daglig luftning	Måleverdi Bq/m³	Årsmiddelverdi Bq/m³
403159	Leil 204		2 etasje	0-1 time	24 +/- 10	18
392616	Leil 12F		1 etasje	0-1 time	30 +/- 10	22
601132	Leil 102		1 etasje	0-1 time	37 +/- 10	27
418062	Leil 8B		1 etasje	0-1 time	29 +/- 10	21

Årsmiddelverdi er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og et antatt (typisk) variationsmønster for årstidene. For information om grensverdier, se baksiden.

Kommentar til målingen
Boligtype: Boligblokk
Bygningsnr: Garasje,6,8,12
Sporfilm 102513-9 (Leil 103), 486221-5 8 (Ventilasjon v/1207) og 155386-6 (Leil 102) mangler i den returnerte pakken.

B100nLN – V1.20 / 2014-01-29/JO/LB

Gunilla Segerdahl (Elektronisk signatur)
.....
Underskrift av analyseansvarlig ved Landauer Nordic

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

Landauer Nordic AB
Box 6522
SE-751 38 Uppsala

+47 (0) 330 50 303
info@landauernordic.se
www.landauernordic.no

Måling av radon
Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilm-metoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene kan gjøres større ved kjemisk etsing, slik at de blir synlige i et mikroskop. Tettheten av spor gir et mål for gjennomsnittlig radonkonsentrasjon over måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid. For å kunne midle ut korttidsvariasjoner må man måle i minimum to måneder. Målingene bør foretas i oppholdsrom.

Målt radonkonsentrasjon
For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet. Måleusikkerheten angis med to standardavvik (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr, at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80–120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 20 Bq/m³.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjonen: ventilasjonsbetingelser, meteorologiske forhold, fyringsvaner etc. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren en om sommeren. Store temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft kan skape et lite undertrykk i boligen, som kan bidra til økt innstrømning av radon. For å finne en årsmiddelverdi for radon (et gjennomsnitt for året) korrigeres "Målt radonkonsentrasjon" med en faktor, som varierer med hvilken årstid målingen er gjennomført. Årsmiddleverdi har derfor en betydelig usikkerhet. Det er likevel årsmiddelverdien man bør ta utgangspunkt i ved vurdering av eventuelle tiltak mot radon.

Strålevernets anbefalinger for radon
Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier:

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³
Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³ et forskriftsestet krav (strålevernforskriften 6 femte ledd).

Les mer på Statens stråleverns internettsider: www.nrpa.no/radon

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
Begrepet tiltaksgrense defineres som den grenseverdi hvor Strålevernet anbefaler at tiltak alltid iverksettes. Dersom årsmiddelverdien fra radonmålinger avdekker høyere nivåer enn tiltaksgrensen, anbefaler Strålevernet at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene. Tiltak bør utføres etter gitte standarder. Det anbefales også at radonmålinger gjentas etter at tiltak er iverksatt, for å påse at effekten av tiltak er tilstrekkelig.

Så lave nivåer som mulig – tiltak også aktuelt under tiltaksgrensen
Begrepet tiltaksgrense definerer ikke en grenseverdi hvor man kan konkludere at radonnivåer under grensen er "trygge" nivåer der tiltak ikke anbefales eller ikke har noen hensikt. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. Dette vil bidra til at radonnivåer blir så lave som mulig, i tråd med Strålevernets fremste anbefaling for radon.

Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³
Begrepet maksimumsgrense defineres som den grenseverdi som Strålevernet vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn maksimumsgrensen, anbefales det at (om nødvendig gjentatte) radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under maksimumsgrensen.

Signatur på rapporten
Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos LANDAUER NORDIC at målingen er utført i henhold til Statens Stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger 2013, samt oppfyller SWEDAC's krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene har attestert at LANDAUER NORDICs anvisning er fulgt.

Akkreditering
Målingen er utført i henhold til Statens Stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger 2013. LANDAUER NORDIC er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter denne metoden. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

LANDAUER NORDIC
Box 6522, SE-75138 UPPSALA

RAPPORT - måling av radon
i inneluft utført av akkerditert laboratorium

KUNDENR
4419262:1

RAPPORTSIDE 2 (4)

RAPPORTEN UTARBEIDET
2014-03-03

UTSKRIFTSDATO
2014-03-07

RAPPORT ER SENDT TIL
HMS-Internkontroll

HMS-Internkontroll
Line Woldengen
Vestsideveien 264
NO-3400 LIER
Norge

MÅLINGEN UTFØRD FOR
Hoffsparken Sameie
Hoffsveien 6,8,12
0275 Oslo

Beskrivelse av målingen
Målingen er gjennomført i henhold til Statens stråleverns *Måleprosedyre for radon i boliger 2013*.
Sporfilmene ble eksponert mellom 2013-11-05 - 2014-01-17 .
De ankom til Landauer Nordic og ble forbehandlet 2014-02-17 . De ble målt 2014-02-18 .

Opplysninger om eiendommen
Adresse for måling:
Hoffsveien 6,8,12
0275 Oslo

Gårdsnr:	31	**Type ventilasjon:**	Mekanisk avtrekk
Bruksnr:	203	**Kjellertype:**	
Boligtype:		**Byggemateriale grunnmur**	
Byggeår:	2005		

Opplysningene er framskaffet av Grete Waaland Sørensen
som også står inne for att måleveiledningen ble fulgt.

Målt radonkonsentrasjon

Sporfilm	Rombetegn.	Romtype	Etasjeplan	Daglig luftning	Måleverdi Bq/m³	Årsmiddelverdi Bq/m³
589806	Leil 102		1 etasje	0-1 time	38 +/- 10	28
588238	Leil 101		1 etasje	0-1 time	21 +/- 10	15
647244	v/101 bod		Kjeller	0-1 time	71 +/- 20	53
319427	Sikringsskap -12		Kjeller	0-1 time	61 +/- 20	45

Årsmiddelverdi er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og et antatt (typisk) variationsmønster for årstidene. For information om grensverdier, se baksiden.

Kommentar til målingen
Boligtype: Boligblokk
Bygningsnr: Garasje,6,8,12
Sporfilm 102513-9 (Leil 103), 486221-5 8 (Ventilasjon v/1207) og 155386-6 (Leil 102) mangler i den returnerte pakken.

B100nLN – V1 20 / 2014.01-29/J.O/L.B.

Gunilla Segerdahl (Elektronisk signatur)
.....
Underskrift av analyseansvarlig ved Landauer Nordic

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

Landauer Nordic AB
Box 6522
SE-751 38 Uppsala

+47 (0) 330 50 303
info@landauernordic.se
www.landauernordic.no

Måling av radon
Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilm-metoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene kan gjøres større ved kjemisk etsing, slik at de blir synlige i et mikroskop. Tettheten av spor gir et mål for gjennomsnittlig radonkonsentrasjon over måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid. For å kunne midle ut korttidsvariasjoner må man måle i minimum to måneder. Målingene bør foretas i oppholdsrom.

Målt radonkonsentrasjon
For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet. Måleusikkerheten angis med to standardavvik (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr, at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80–120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 20 Bq/m³.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjonen: ventilasjonsbetingelser, meteorologiske forhold, fyringsvaner etc. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren en om sommeren. Store temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft kan skape et lite undertrykk i boligen, som kan bidra til økt innstrømning av radon. For å finne en årsmiddelverdi for radon (et gjennomsnitt for året) korrigeres "Målt radonkonsentrasjon" med en faktor, som varierer med hvilken årstid målingen er gjennomført. Årsmiddleverdi har derfor en betydelig usikkerhet. Det er likevel årsmiddelverdien man bør ta utgangspunkt i ved vurdering av eventuelle tiltak mot radon.

Strålevernets anbefalinger for radon
Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier:

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³
Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³ et forskriftsestet krav (strålevernforskriften 6 femte ledd).

Les mer på Statens stråleverns internettsider: www.nrpa.no/radon

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
Begrepet tiltaksgrense defineres som den grenseverdi hvor Strålevernet anbefaler at tiltak alltid iverksettes. Dersom årsmiddelverdien fra radonmålinger avdekker høyere nivåer enn tiltaksgrensen, anbefaler Strålevernet at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene. Tiltak bør utføres etter gitte standarder. Det anbefales også at radonmålinger gjentas etter at tiltak er iverksatt, for å påse at effekten av tiltak er tilstrekkelig.

Så lave nivåer som mulig – tiltak også aktuelt under tiltaksgrensen
Begrepet tiltaksgrense definerer ikke en grenseverdi hvor man kan konkludere at radonnivåer under grensen er "trygge" nivåer der tiltak ikke anbefales eller ikke har noen hensikt. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. Dette vil bidra til at radonnivåer blir så lave som mulig, i tråd med Strålevernets fremste anbefaling for radon.

Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³
Begrepet maksimumsgrense defineres som den grenseverdi som Strålevernet vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn maksimumsgrensen, anbefales det at (om nødvendig gjentatte) radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under maksimumsgrensen.

Signatur på rapporten
Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos LANDAUER NORDIC at målingen er utført i henhold til Statens Stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger 2013, samt oppfyller SWEDAC's krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene har attestert at LANDAUER NORDICs anvisning er fulgt.

Akkreditering
Målingen er utført i henhold til Statens Stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger 2013. LANDAUER NORDIC er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter denne metoden. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

LANDAUER NORDIC
Box 6522, SE-75138 UPPSALA

RAPPORT - måling av radon
i inneluft utført av akkerditert laboratorium

KUNDENR
4419262:1

RAPPORTSIDE 3 (4)

RAPPORTEN UTARBEIDET
2014-03-03

UTSKRIFTSDATO
2014-03-07

RAPPORT ER SENDT TIL
HMS-Internkontroll

HMS-Internkontroll
Line Woldengen
Vestsideveien 264
NO-3400 LIER
Norge

MÅLINGEN UTFØRD FOR
Hoffsparken Sameie
Hoffsveien 6,8,12
0275 Oslo

Beskrivelse av målingen
Målingen er gjennomført i henhold til Statens stråleverns *Måleprosedyre for radon i boliger 2013*.
Sporfilmene ble eksponert mellom 2013-11-05 - 2014-01-17 .
De ankom til Landauer Nordic og ble forbehandlet 2014-02-17 . De ble målt 2014-02-18 .

Opplysninger om eiendommen
Adresse for måling:
Hoffsveien 6,8,12
0275 Oslo

Gårdsnr:	31	**Type ventilasjon:**	Mekanisk avtrekk
Bruksnr:	203	**Kjellertype:**	
Boligtype:		**Byggemateriale grunnmur**	
Byggeår:	2005		

Opplysningene er framskaffet av Grete Waaland Sørensen
som også står inne for att måleveiledningen ble fulgt.

Målt radonkonsentrasjon

Sporfilm	Rombetegn.	Romtype	Etasjeplan	Daglig luftning	Måleverdi Bq/m³	Årsmiddelverdi Bq/m³
672929	Ventilasjon v/643-8		Kjeller	0-1 time	76 +/- 20	57
917261	v/504-12		Kjeller	0-1 time	89 +/- 20	66
139914	Teknisk rom		Kjeller	Ingen lufting	83 +/- 20	62
144170	Leil 6F		1 etasje	0-1 time	38 +/- 10	28

Årsmiddelverdi er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og et antatt (typisk) variationsmønster for årstidene. For information om grensverdier, se baksiden.

Kommentar til målingen
Boligtype: Boligblokk
Bygningsnr: Garasje,6,8,12
Sporfilm 102513-9 (Leil 103), 486221-5 8 (Ventilasjon v/1207) og 155386-6 (Leil 102) mangler i den returnerte pakken.

B100nLN – V1 20 / 2014-01-29(JO/LB.

Gunilla Segerdahl (Elektronisk signatur)
.....
Underskrift av analyseansvarlig ved Landauer Nordic

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

Landauer Nordic AB
Box 6522
SE-751 38 Uppsala

+47 (0) 330 50 303
info@landauernordic.se
www.landauernordic.no

Måling av radon
Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilm-metoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene kan gjøres større ved kjemisk etsing, slik at de blir synlige i et mikroskop. Tettheten av spor gir et mål for gjennomsnittlig radonkonsentrasjon over måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid. For å kunne midle ut korttidsvariasjoner må man måle i minimum to måneder. Målingene bør foretas i oppholdsrom.

Målt radonkonsentrasjon
For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet. Måleusikkerheten angis med to standardavvik (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr, at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80–120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 20 Bq/m³.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjonen: ventilasjonsbetingelser, meteorologiske forhold, fyringsvaner etc. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren en om sommeren. Store temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft kan skape et lite undertrykk i boligen, som kan bidra til økt innstrømning av radon. For å finne en årsmiddelverdi for radon (et gjennomsnitt for året) korrigeres "Målt radonkonsentrasjon" med en faktor, som varierer med hvilken årstid målingen er gjennomført. Årsmiddleverdi har derfor en betydelig usikkerhet. Det er likevel årsmiddelverdien man bør ta utgangspunkt i ved vurdering av eventuelle tiltak mot radon.

Strålevernets anbefalinger for radon
Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier:

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³
Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³ et forskriftsestet krav (strålevernforskriften 6 femte ledd).

Les mer på Statens stråleverns internettsider: www.nrpa.no/radon

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
Begrepet tiltaksgrense defineres som den grenseverdi hvor Strålevernet anbefaler at tiltak alltid iverksettes. Dersom årsmiddelverdien fra radonmålinger avdekker høyere nivåer enn tiltaksgrensen, anbefaler Strålevernet at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene. Tiltak bør utføres etter gitte standarder. Det anbefales også at radonmålinger gjentas etter at tiltak er iverksatt, for å påse at effekten av tiltak er tilstrekkelig.

Så lave nivåer som mulig – tiltak også aktuelt under tiltaksgrensen
Begrepet tiltaksgrense definerer ikke en grenseverdi hvor man kan konkludere at radonnivåer under grensen er "trygge" nivåer der tiltak ikke anbefales eller ikke har noen hensikt. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. Dette vil bidra til at radonnivåer blir så lave som mulig, i tråd med Strålevernets fremste anbefaling for radon.

Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³
Begrepet maksimumsgrense defineres som den grenseverdi som Strålevernet vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn maksimumsgrensen, anbefales det at (om nødvendig gjentatte) radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under maksimumsgrensen.

Signatur på rapporten
Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos LANDAUER NORDIC at målingen er utført i henhold til Statens Stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger 2013, samt oppfyller SWEDAC's krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene har attestert at LANDAUER NORDICs anvisning er fulgt.

Akkreditering
Målingen er utført i henhold til Statens Stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger 2013. LANDAUER NORDIC er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter denne metoden. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

LANDAUER NORDIC
Box 6522, SE-75138 UPPSALA

RAPPORT - måling av radon
i inneluft utført av akkerditert laboratorium

KUNDENR
4419262:1

RAPPORTSIDE 4 (4)

RAPPORTEN UTARBEIDET
2014-03-03

UTSKRIFTSDATO
2014-03-07

RAPPORT ER SENDT TIL
HMS-Internkontroll

HMS-Internkontroll
Line Woldengen
Vestsideveien 264
NO-3400 LIER
Norge

MÅLINGEN UTFØRD FOR
Hoffsparken Sameie
Hoffsveien 6,8,12
0275 Oslo

Beskrivelse av målingen
Målingen er gjennomført i henhold til Statens stråleverns *Måleprosedyre for radon i boliger 2013*.
Sporfilmene ble eksponert mellom 2013-11-05 - 2014-01-17 .
De ankom til Landauer Nordic og ble forbehandlet 2014-02-17 . De ble målt 2014-02-18 .

Opplysninger om eiendommen
Adresse for måling:
Hoffsveien 6,8,12
0275 Oslo

Gårdsnr:	31	**Type ventilasjon:**	Mekanisk avtrekk
Bruksnr:	203	**Kjellertype:**	
Boligtype:		**Byggemateriale grunnmur**	
Byggeår:	2005		

Opplysningene er framskaffet av Grete Waaland Sørensen
som også står inne for att måleveiledningen ble fulgt.

Målt radonkonsentrasjon

Sporfilm	Rombetegn.	Romtype	Etasjeplan	Daglig luftning	Måleverdi Bq/m³	Årsmiddelverdi Bq/m³
565826	Leil 209		2 etasje	0-1 time	35 +/- 10	26
414915	Gang		2 etasje	0-1 time	53 +/- 20	39

Årsmiddelverdi er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og et antatt (typisk) variationsmønster for årstidene. For information om grensverdier, se baksiden.

Kommentar til målingen
Boligtype: Boligblokk
Bygningsnr: Garasje,6,8,12
Sporfilm 102513-9 (Leil 103), 486221-5 8 (Ventilasjon v/1207) og 155386-6 (Leil 102) mangler i den returnerte pakken.

B100nLN – V1 20 / 2014-01-29(JO/LB.

Gunilla Segerdahl (Elektronisk signatur)
.....
Underskrift av analyseansvarlig ved Landauer Nordic

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

Landauer Nordic AB
Box 6522
SE-751 38 Uppsala

+47 (0) 330 50 303
info@landauernordic.se
www.landauernordic.no

Måling av radon
Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilm-metoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene kan gjøres større ved kjemisk etsing, slik at de blir synlige i et mikroskop. Tettheten av spor gir et mål for gjennomsnittlig radonkonsentrasjon over måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid. For å kunne midle ut korttidsvariasjoner må man måle i minimum to måneder. Målingene bør foretas i oppholdsrom.

Målt radonkonsentrasjon
For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet. Måleusikkerheten angis med to standardavvik (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr, at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80–120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 20 Bq/m³.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjonen: ventilasjonsbetingelser, meteorologiske forhold, fyringsvaner etc. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren en om sommeren. Store temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft kan skape et lite undertrykk i boligen, som kan bidra til økt innstrømning av radon. For å finne en årsmiddelverdi for radon (et gjennomsnitt for året) korrigeres "Målt radonkonsentrasjon" med en faktor, som varierer med hvilken årstid målingen er gjennomført. Årsmiddleverdi har derfor en betydelig usikkerhet. Det er likevel årsmiddelverdien man bør ta utgangspunkt i ved vurdering av eventuelle tiltak mot radon.

Strålevernets anbefalinger for radon
Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier:

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³
Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³ et forskriftsestet krav (strålevernforskriften 6 femte ledd).

Les mer på Statens stråleverns internettsider: www.nrpa.no/radon

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
Begrepet tiltaksgrense defineres som den grenseverdi hvor Strålevernet anbefaler at tiltak alltid iverksettes. Dersom årsmiddelverdien fra radonmålinger avdekker høyere nivåer enn tiltaksgrensen, anbefaler Strålevernet at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene. Tiltak bør utføres etter gitte standarder. Det anbefales også at radonmålinger gjentas etter at tiltak er iverksatt, for å påse at effekten av tiltak er tilstrekkelig.

Så lave nivåer som mulig – tiltak også aktuelt under tiltaksgrensen
Begrepet tiltaksgrense definerer ikke en grenseverdi hvor man kan konkludere at radonnivåer under grensen er "trygge" nivåer der tiltak ikke anbefales eller ikke har noen hensikt. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. Dette vil bidra til at radonnivåer blir så lave som mulig, i tråd med Strålevernets fremste anbefaling for radon.

Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³
Begrepet maksimumsgrense defineres som den grenseverdi som Strålevernet vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn maksimumsgrensen, anbefales det at (om nødvendig gjentatte) radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under maksimumsgrensen.

Signatur på rapporten
Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos LANDAUER NORDIC at målingen er utført i henhold til Statens Stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger 2013, samt oppfyller SWEDAC's krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene har attestert at LANDAUER NORDICs anvisning er fulgt.

Akkreditering
Målingen er utført i henhold til Statens Stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger 2013. LANDAUER NORDIC er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter denne metoden. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

9 , 5

Returneres etter tinglysing til

AKTIV EIENDOMSMEGLING
Frognerveien Eiendomsmegling AS
Besøksadresse: Frognervn. 38
Postb. 3128 Elisenberg - 0207 OSLO
Tlf. 23 27 73 00, Fax 23 27 73 01
frognerveien@aktiveiendom.no

Plan- og bygningsetaten

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 64806
30 SEPT 2005
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	31	203		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9.2.2.7.4.6.5.9.1	THRANE-STEEN EIENDOMSSPAR AS	4/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27	Se vedlegg			39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 64806 Tinglyst: 30.09.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 01.02.05	Thrane-Steen Eiendomsspar AS v/ Christian Ringnes OLAF GAUSLÅ	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr			
31	203	1-101		i	Oslo	kommune

Dato	Stempel og underskrift
5/7-05	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

MOTTATT
- 8 FEB. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tillegg til seksjonsbegjæring for nedenforstående eiendom:

1. Eiendom

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
301	Oslo	31	203

Tillegg til seksjonsbegjærings pkt. 3 nedenfor:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

HUS I

Snr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal
1	B	54	TB
2	B	48	TB
3	B	49	TB
4	B	44	TB
5	B	44	TB
6	B	49	TB
7	B	49	TB
8	B	63	TB
9	B	20	TB
10	B	39	TB
11	B	48	TB
12	B	49	TB
13	B	44	TB
14	B	44	TB
15	B	49	TB
16	B	49	TB
17	B	63	TB
18	B	20	TB
19	B	39	TB
20	B	48	TB
21	B	49	TB
22	B	44	TB
23	B	44	TB
24	B	49	TB
25	B	49	TB
26	B	63	TB
27	B	20	TB
28	B	39	TB
29	B	48	TB
30	B	49	TB
31	B	44	TB

Snr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal
32	B	44	TB
33	B	49	TB
34	B	49	TB
35	B	63	TB
36	B	20	TB
37	B	39	TB
38	B	48	TB
39	B	49	TB
40	B	44	TB
41	B	44	TB
42	B	49	TB
43	B	49	TB
44	B	63	TB
45	B	67	TB
46	B	48	TB

Rettet etter avtale med Jon Ugland (AKTIV Eiendomsmegl. Fr.gner) AAM

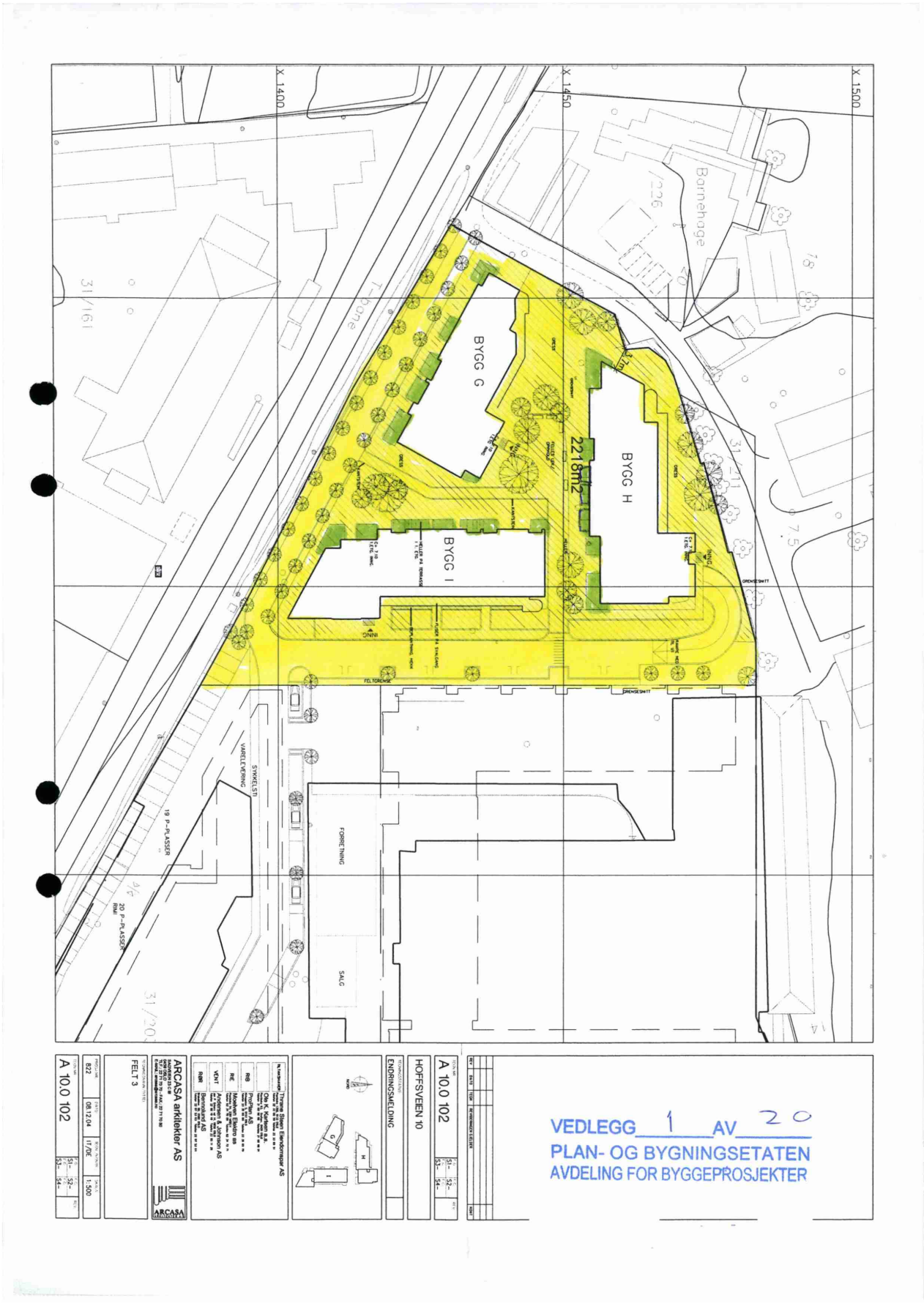
HUS H

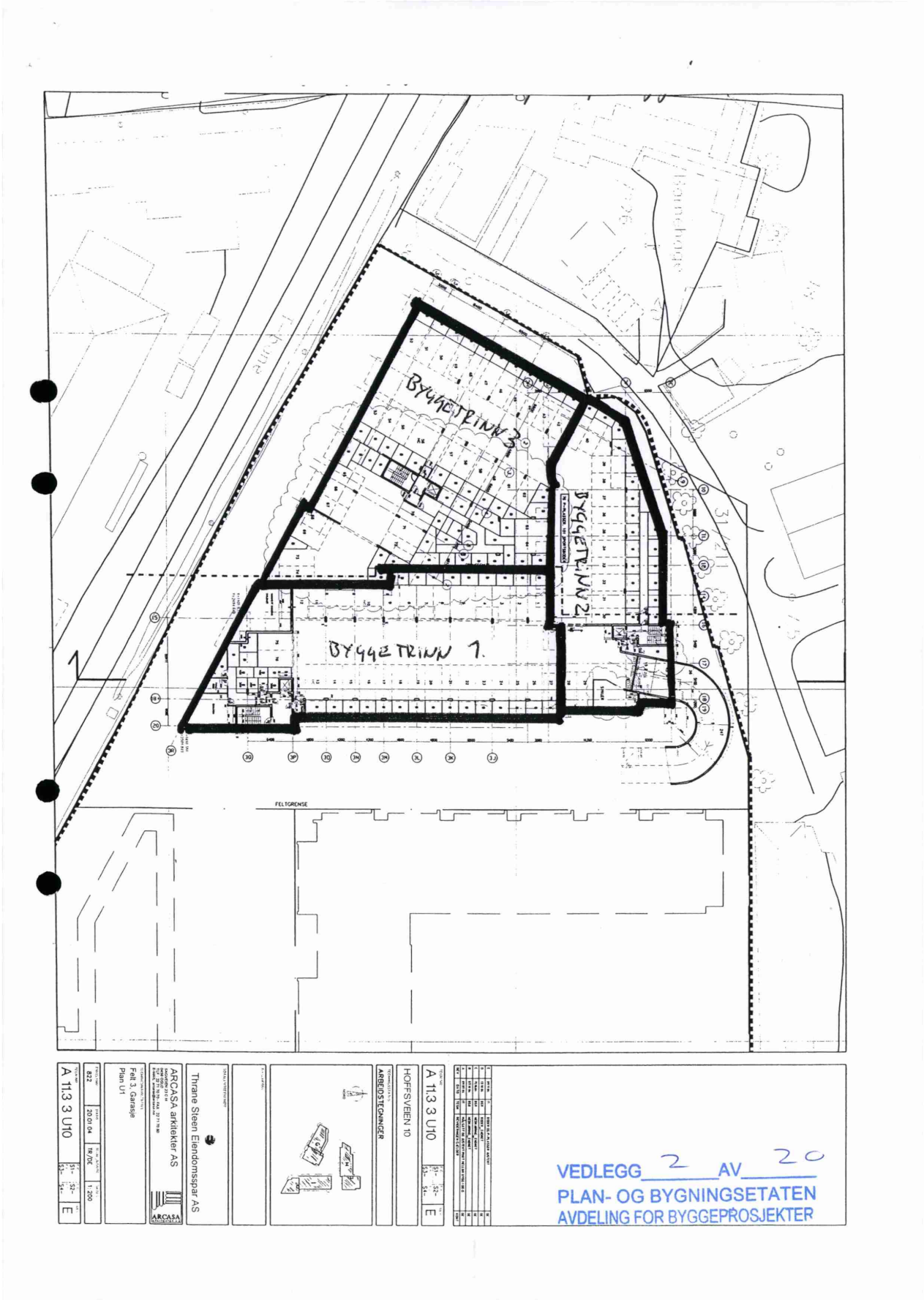
Snr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal	Snr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal
47	B	55	TB	67	B	44	TB
48	B	55	TB	68	B	67	TB
49	B	44	TB	69	B	67	TB
50	B	44	TB	70	B	32	TB
51	B	44	TB	71	B	55	TB
52	B	67	TB	72	B	55	TB
53	B	67	TB	73	B	44	TB
54	B	32	TB	74	B	44	TB
55	B	55	TB	75	B	44	TB
56	B	55	TB	76	B	67	TB
57	B	44	TB	77	B	67	TB
58	B	44	TB	78	B	32	TB
59	B	44	TB	79	B	55	TB
60	B	67	TB	80	B	55	TB
61	B	67	TB				
62	B	32	TB				
63	B	55	TB				
64	B	55	TB				
65	B	44	TB				
66	B	44	TB				

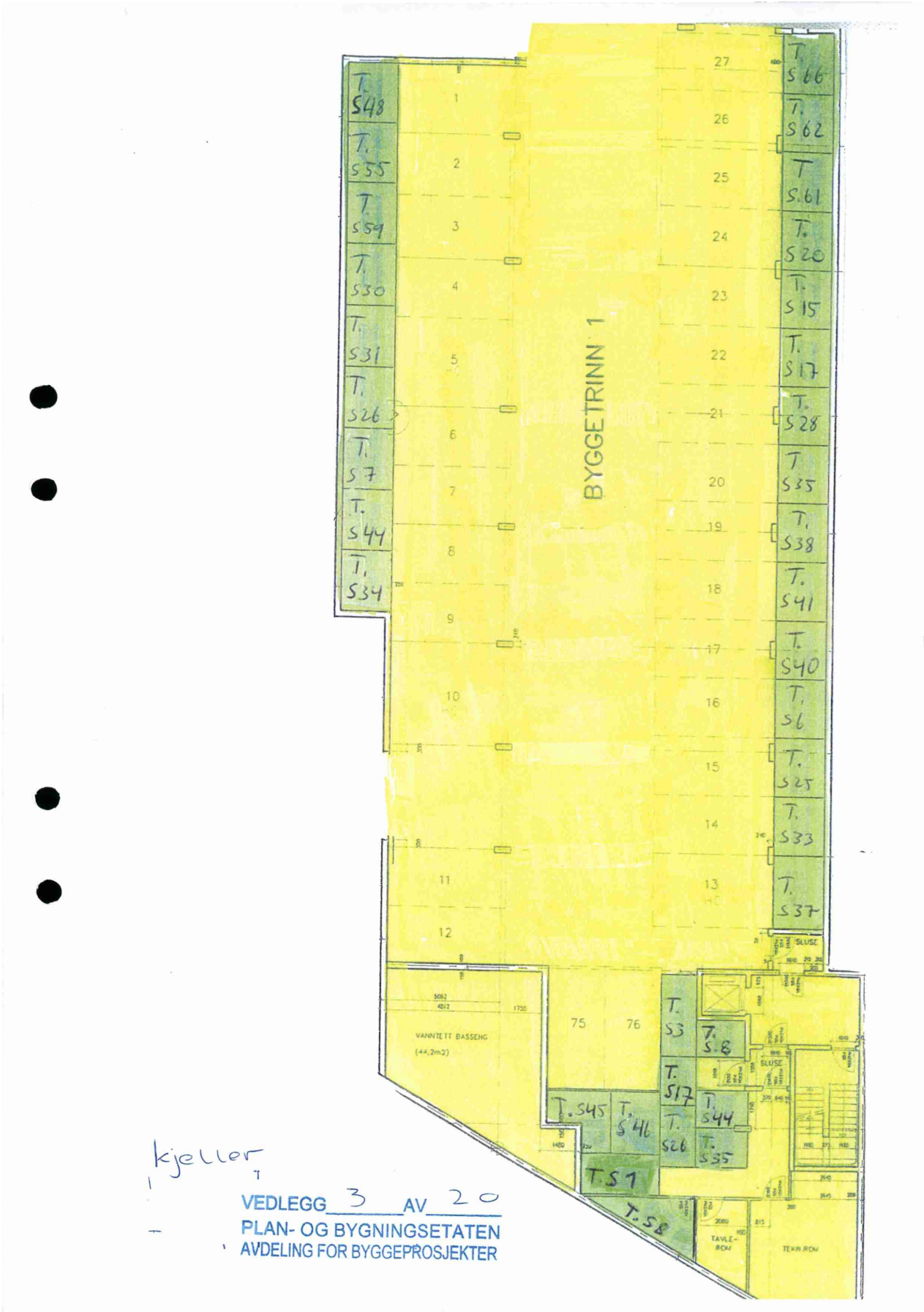
HUS G

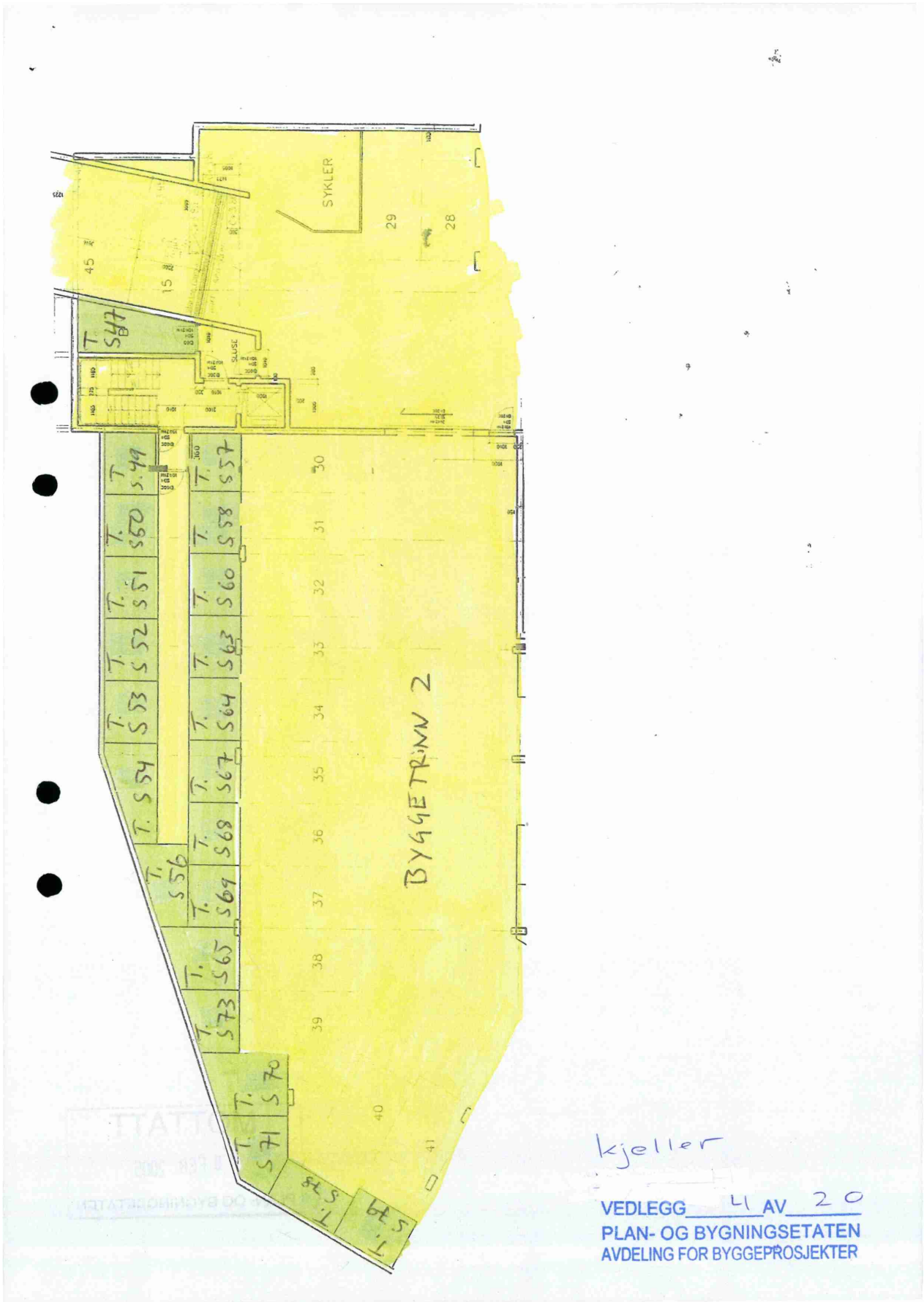
Snr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal	Snr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal
81	B	35	TB	92	B	74	TB
82	B	49	TB	93	B	41	TB
83	B	46	TB	94	B	49	TB
84	B	67	TB	95	B	46	TB
85	B	50	TB	96	B	67	TB
86	B	74	TB	97	B	50	TB
87	B	35	TB	98	B	74	TB
88	B	49	TB	99	B	41	TB
89	B	46	TB	100	B	49	TB
90	B	67	TB	101	B	46	TB
91	B	50	TB				
		Sum tellere:	4982	**= nevner:**		4982	

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / styret (§13)	Ektefelle/registrert partner onering kreves samtykker fra artner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 01.02.05	Thrane-Steen Eiendomsspar AS v/Christian Rivertnes	

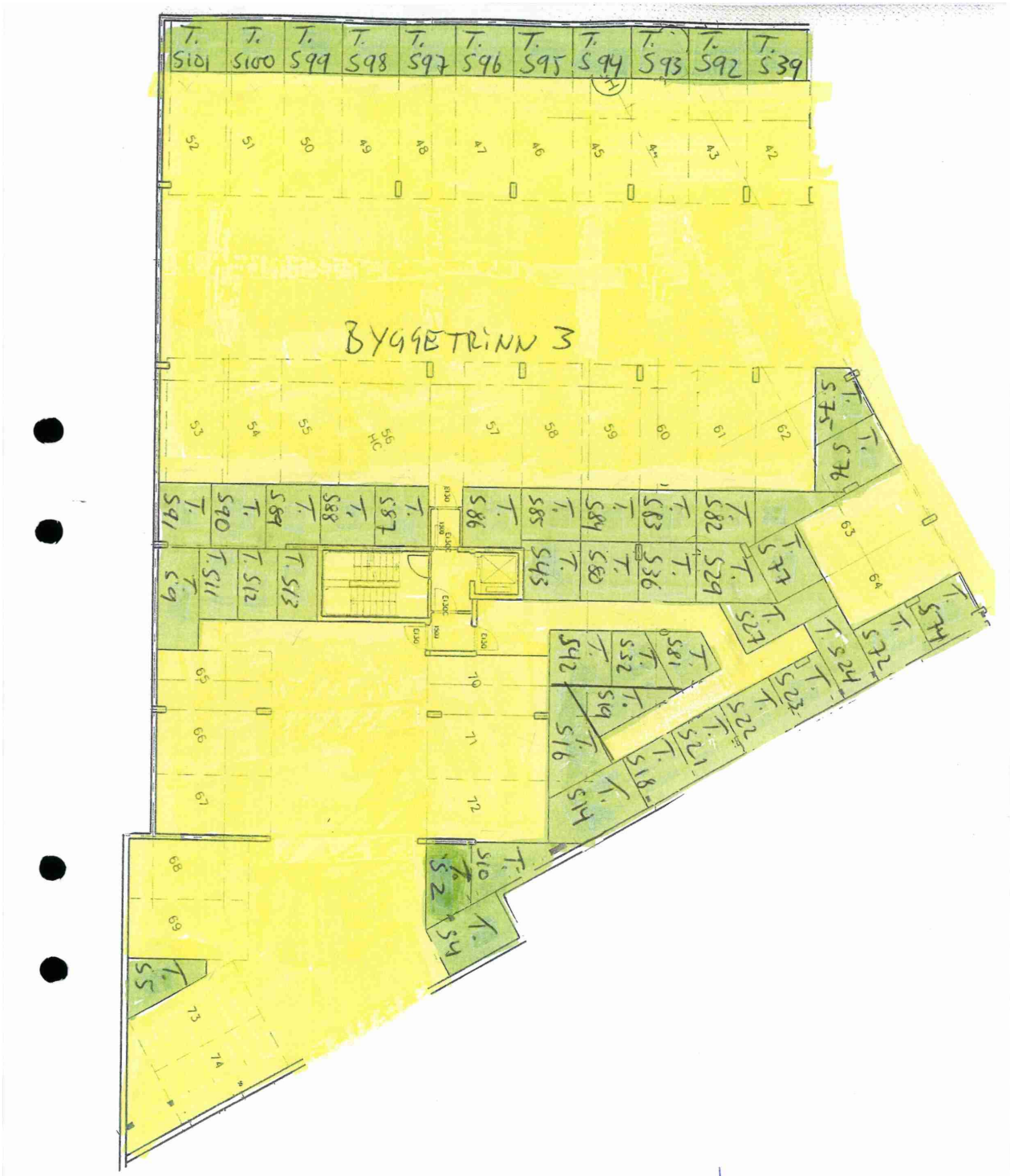

X 1400
X 1450
X 1500
Barnehage
BYGG G
BYGG H
BYGG I
2218m2
SYKKELSTI
VARELEVERING
19 P-PLASSER
20 P-PLASSER
FORRETNING
SALG
A 10.0 102
ARCASA arkitekter AS
FELT 3
ENDRINGSMELDING
HOFFSVEEN 10
A 10.0 102
VEDLEGG 1 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


BYGGETRINN 3
BYGGETRINN 2
BYGGETRINN 1.
FELTGRENSE
A 11.3 3 U10
ARCASA arkitekter AS
Thrane Steen Eiendomsspar AS
ARBEIDSTEGNINGER
HOFFSVEIEN 10
A 11.3 3 U10
VEDLEGG 2 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


BYGGETRINN 1
T. S48
T. S55
T. S59
T. S30
T. S31
T. S26
T. S7
T. S44
T. S34
T. S66
T. S62
T. S61
T. S20
T. S15
T. S17
T. S28
T. S35
T. S38
T. S41
T. S40
T. S6
T. S25
T. S33
T. S37
SLUSE
VANNTETT BASSENG
(44,2m2)
T. S3
T. S8
T. S17
T. S44
T. S26
T. S55
T. S45
T. S46
T. S1
T. S8
TAVLE-ROM
TEKN.ROM
kjeller
VEDLEGG 3 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


SYKLER
SLUSE
BYGGETRINN 2
kjeller
VEDLEGG 41 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

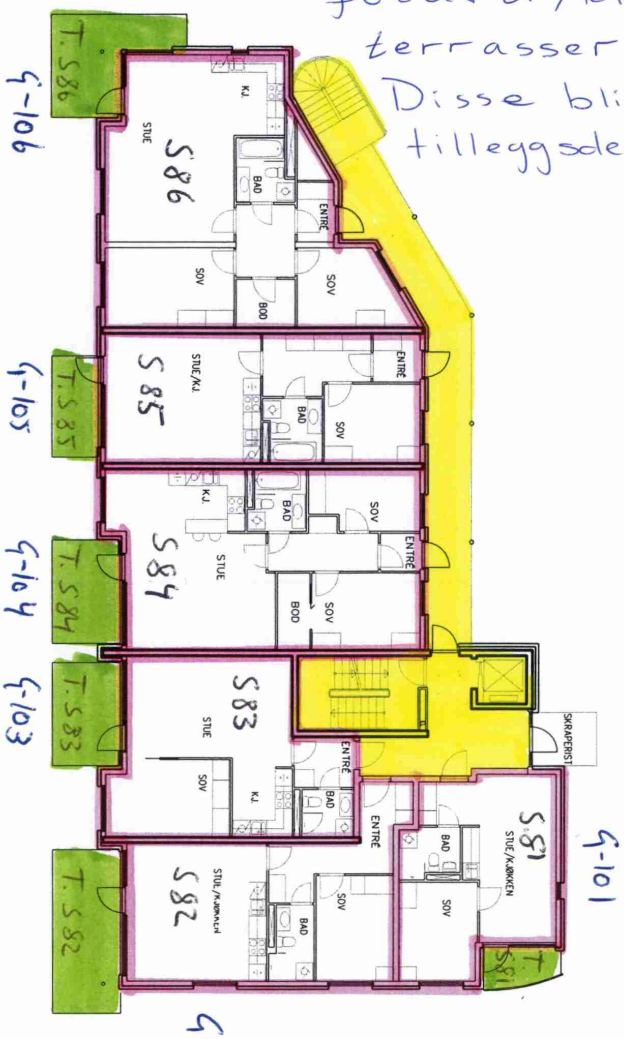
MOTTATT
18 FEB. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 5 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

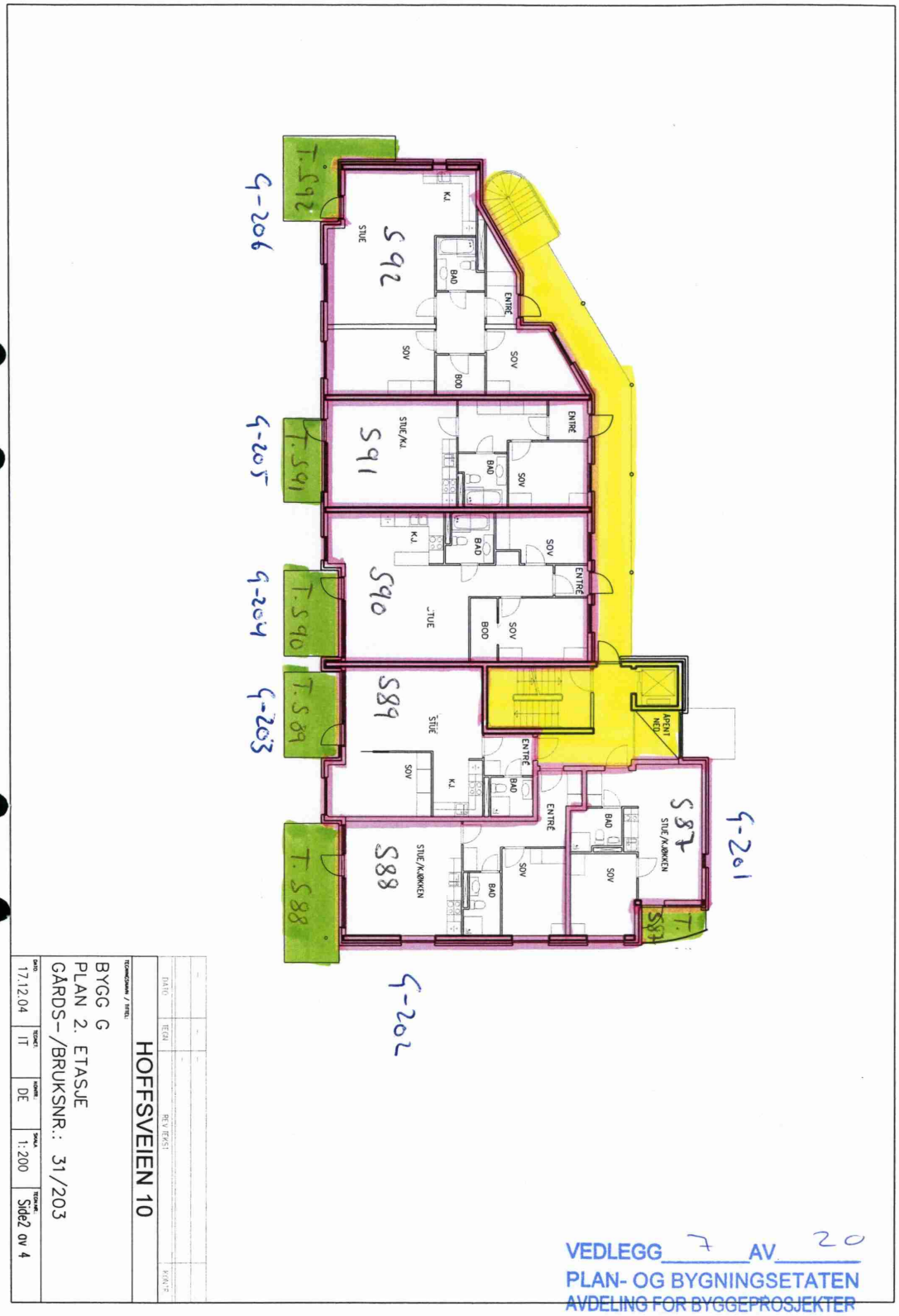
MOTTATT
- 7 MARS 2005
OG BYGNINGSETATEN

Terrassene på bakken (1. et., seksjonene 81 til 86) er lik "fotavtrykket" til terrasser i 2. et. Disse blir tilleggsdel i grunn(6).



TEGNINGSNAVN / INNHOLD	HOFFSVEIEN 10
DATO: 17.12.04	BYGG G
TEGNET: IT	PLAN 1. ETASJE
KONTR: DE	GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203
MÅLT: 1:200	TEGNINGS NR: Side 1 av 4

VEDLEGG 6 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

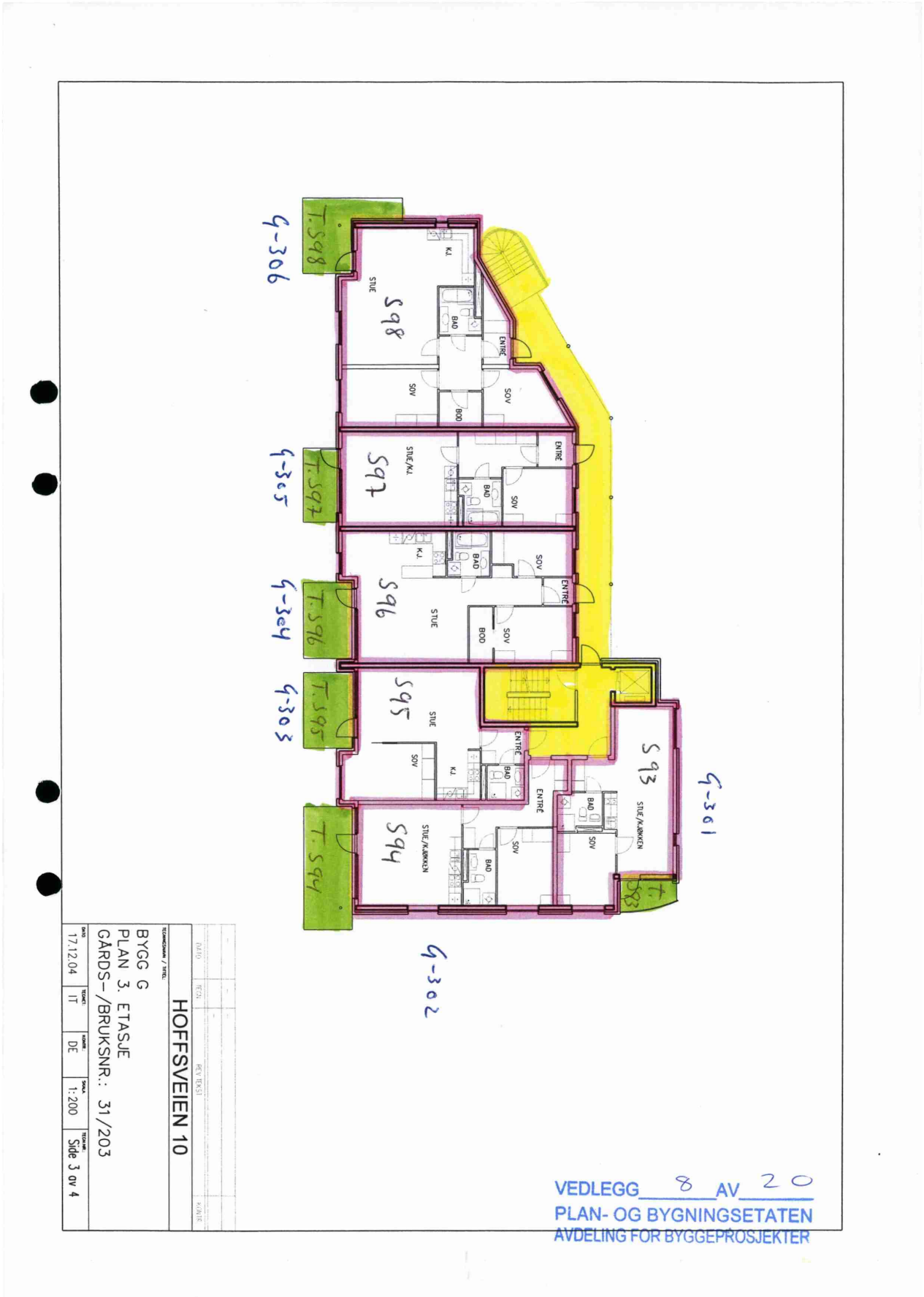


HOFFSVEIEN 10

BYGG G
PLAN 2. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203

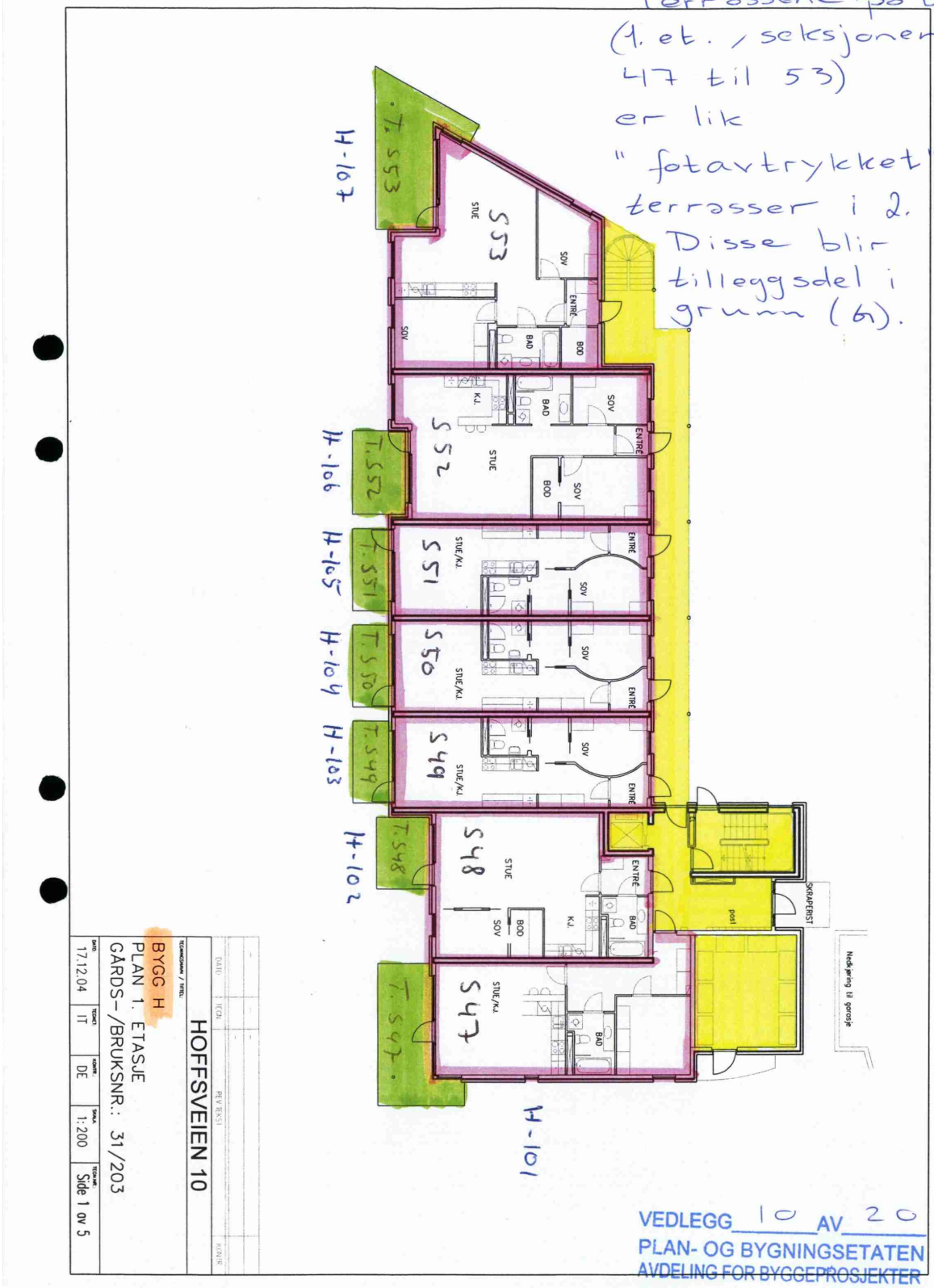
DATO	TEGN.	KONTR.	SKALA	TEGNING
17.12.04	IT	DE	1:200	Side2 av 4

VEDLEGG 7 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


T. S98
S98
KJ.
STUE
BAD
ENTRE
SOV
BOD
T. S97
S97
STUE/KJ.
BAD
SOV
ENTRE
T. S96
S96
KJ.
BAD
SOV
ENTRE
STUE
BOD
T. S95
S95
STUE
SOV
KJ.
ENTRE
BAD
T. S94
S94
STUE/KJKKEN
BAD
SOV
ENTRE
S 93
STUE/KJKKEN
BAD
SOV
T.
G-306
G-305
G-304
G-303
G-301
G-302
HOFFSVEIEN 10
BYGG G
PLAN 3. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203
17.12.04
IT
DE
1:200
Side 3 av 4
VEDLEGG 8 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


ELVEGRUS
TRE
ELVEGRUS
T. S101
S101
STUE
SOV
ENTRE
BAD
KJ
ENTRE
BAD
SOV
S100
BAD
SOV
S99
STUE/KJØKKEN
T.
S98
T-S101
T-S100
9-403
9-401
9-402
HOFFSVEIEN 10
BYGG G
PLAN 4. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203
17.12.04
IT
DE
1:200
Side 4 av 4
VEDLEGG 9 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Terrassene på bakken (1. et. / seksjonene 47 til 53) er lik "fotavtrykket" til terrasser i 2. et. Disse blir tilleggsdel i grunn (6).

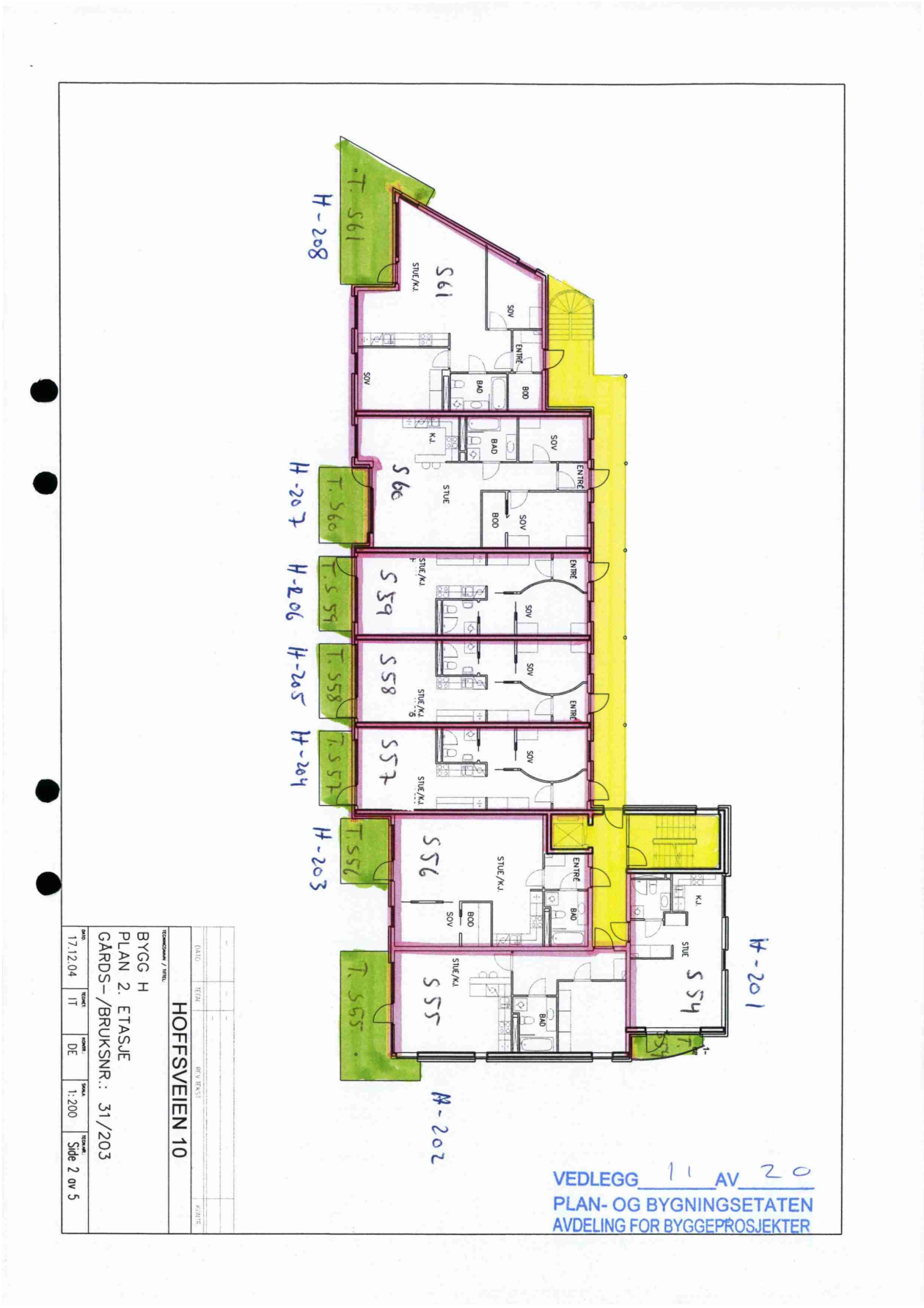


VEDLEGG 10 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

DATO	17.12.04
TEGNET	IT
KONTR.	DE
SKALA	1:200
TEGNING	Side 1 av 5

HOFFSVEIEN 10

BYGG H
PLAN 1. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203


H-208
H-207
H-206
H-205
H-204
H-203
H-202
H-201
T. S61
T. S60
T. S59
T. S58
T. S57
T. S56
T. S55
S61
S60
S59
S58
S57
S56
S55
S54
STUE/KJ.
SOV
ENTRÉ
BAD
BOD
K.J.
STUE
VEDLEGG 11 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HOFFSVEIEN 10
BYGG H
PLAN 2. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203
17.12.04
IT
DE
1:200
Side 2 av 5


H-308
H-307
H-306
H-305
H-304
H-303
H-302
H-301
T.S69
T.S68
T.S67
T.S66
T.S65
T.S64
T.S63
S69
S68
S67
S66
S65
S64
S63
S62
STUE/KJ.
SOV
ENTRÉ
BAD
BOD
KJ.
STUE
HOFFSVEIEN 10
BYGG H
PLAN 3. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203
17.12.04
IT
DE
1:200
Side 3 av 5
VEDLEGG 12 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


H-401
H-402
H-403
H-404
H-405
H-406
H-407
H-408
S70
S71
S72
S73
S74
S75
S76
S77
T.571
T.572
T.573
T.574
T.575
T.576
T.577
STUE/KJ.
STUE
KJ.
SOV
BAD
BOD
ENTRÉ
HOFFSVEIEN 10
BYGG H
PLAN 4. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203
17.12.04
IT
DE
1:200
Side 4 av 5
VEDLEGG 13 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

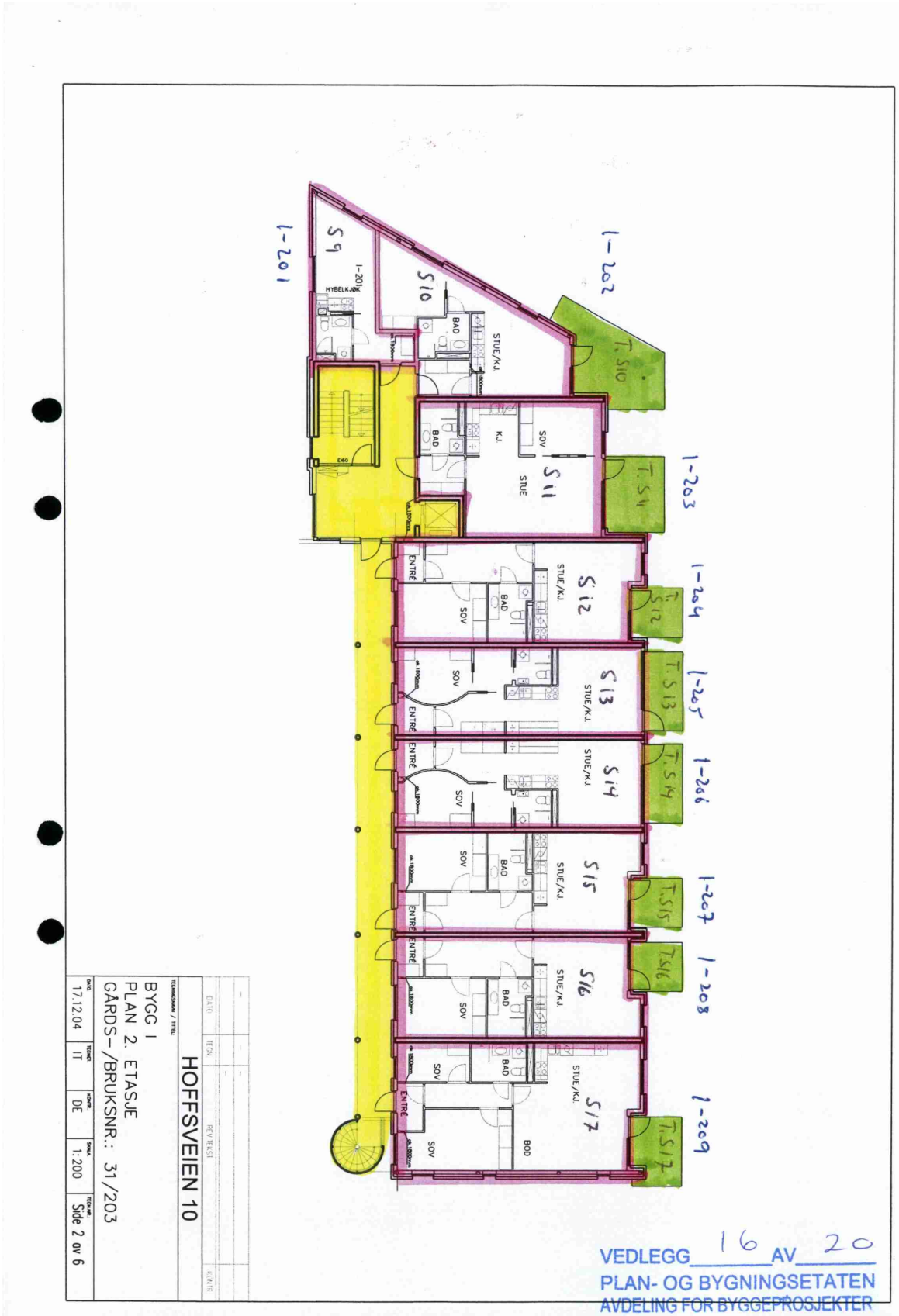

HOFFSVEIEN 10
BYGG H
PLAN 5. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203
17.12.04
IT
DE
1:200
Side 5 av 5
ELVEGRUS
TRE
T.582
T.581
T.579
S80
STUE
SOV
BOD
ENTRE
BAD
S79
STUE
BAD
S78
STUE
H-503
H-502
H-501
VEDLEGG 14 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Terrassene på bakken (1. et., seksjonene 1 til 8) er lik "fotavtrykket" til terrasser i 2. et. Disse blir tilleggsdel i grunn (6).



HOFFSVEIEN 10
BYGG I
PLAN 1. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203
17.12.04 | IT | DE | 1:200 | Side 1 av 6

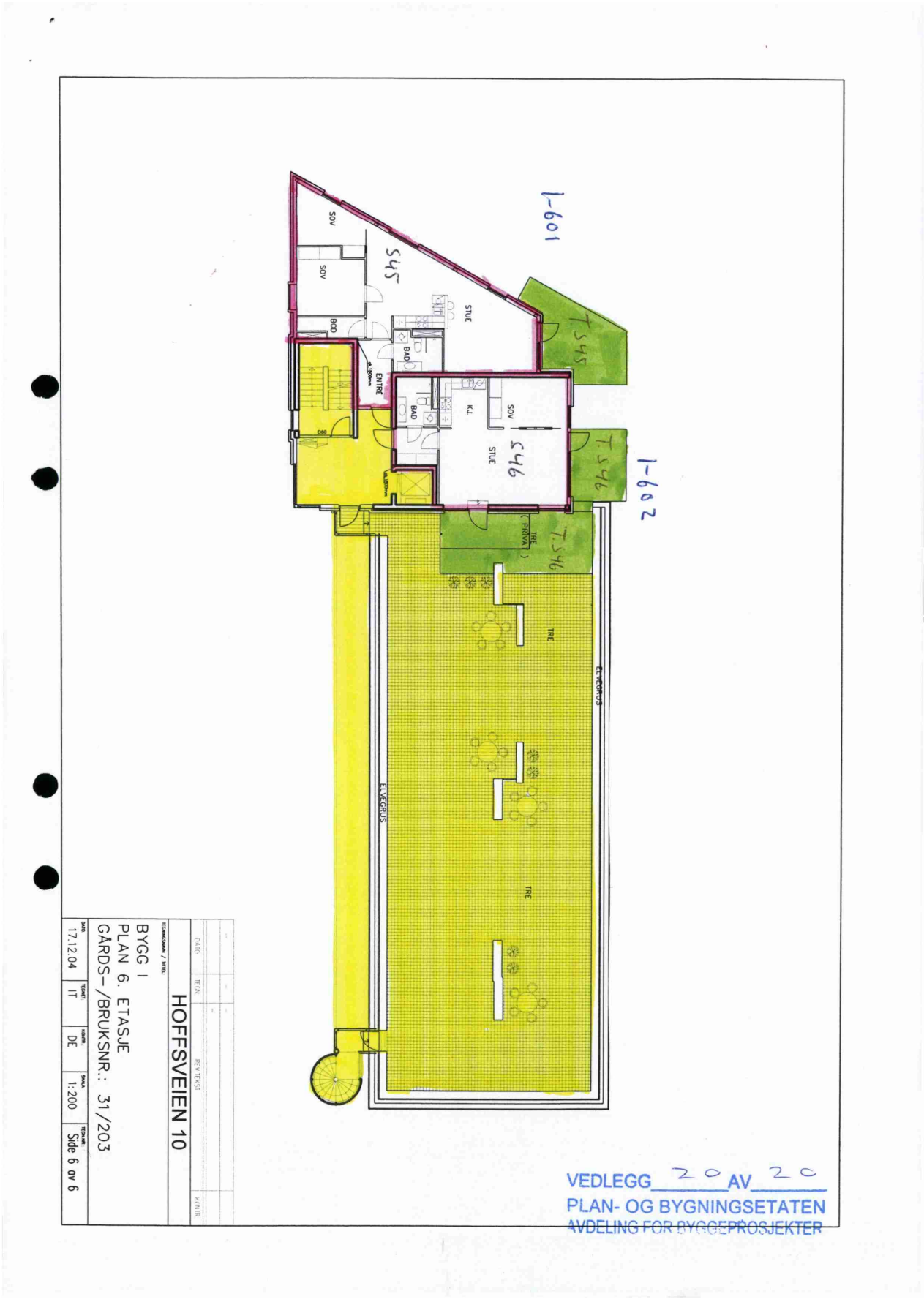
VEDLEGG 15 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


HOFFSVEIEN 10
BYGG I
PLAN 2. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203
17.12.04
IT
DE
1:200
Side 2 av 6
S9
S10
S11
S12
S13
S14
S15
S16
S17
I-201
I-202
I-203
I-204
I-205
I-206
I-207
I-208
I-209
T.S10
T.S11
T.S12
T.S13
T.S14
T.S15
T.S16
T.S17
HYBELKJØK.
STUE/KJ.
KJ
STUE
SOV
BAD
ENTRÉ
BOD
VEDLEGG 16 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


I-301
S18
S19
I-302
T.S19
BAD
STUE/KJ.
I-303
T.S20
BAD
KJ
SOV
STUE
S20
I-304
T.S21
ENTRÉ
SOV
BAD
STUE/KJ.
S21
I-305
T.S22
SOV
ENTRÉ
STUE/KJ.
S22
I-306
T.S23
ENTRÉ
SOV
STUE/KJ.
S23
I-307
T.S24
SOV
BAD
ENTRÉ
STUE/KJ.
S24
I-308
T.S25
ENTRÉ
SOV
BAD
STUE/KJ.
S25
I-309
T.S26
SOV
BAD
ENTRÉ
STUE/KJ.
S26
HOFFSVEIEN 10
BYGG I
PLAN 3. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203
17.12.04
IT
DE
1:200
Side 3 av 6
VEDLEGG 17 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


S27
S28
S29
S30
S31
S32
S33
S34
S35
HYBELKJØK
BAD
STUE/KJ.
KJ.
STUE
SOV
ENTRÉ
T.S28
T.S29
T.S30
T.S31
T.S32
T.S33
T.S34
T.S35
1-401
1-402
1-403
1-404
1-405
1-406
1-407
1-408
1-409
VEDLEGG 18 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HOFFSVEIEN 10
BYGG I
PLAN 4. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203
DATO 17.12.04
TEGNET IT
KONTR. DE
SKALA 1:200
Side 4 av 6


I-501
S36
I-501
HYBELKJØK.
S37
BAD
STUE/KJ.
T-537
I-502
KJ
BAD
SOV
STUE
S38
T-538
I-503
ENTRÉ
SOV
BAD
STUE/KJ.
S39
T-539
I-504
SOV
ENTRÉ
STUE/KJ.
S40
T-540
I-505
ENTRÉ
SOV
STUE/KJ.
S41
T-541
I-506
SOV
BAD
STUE/KJ.
S42
T-542
I-507
ENTRÉ
SOV
BAD
STUE/KJ.
S43
T-543
I-508
SOV
BAD
STUE/KJ.
ENTRÉ
S44
T-544
I-509
HOFFSVEIEN 10
BYGG I
PLAN 5. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203
17.12.04
IT
DE
1:200
Side 5 av 6
VEDLEGG 19 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

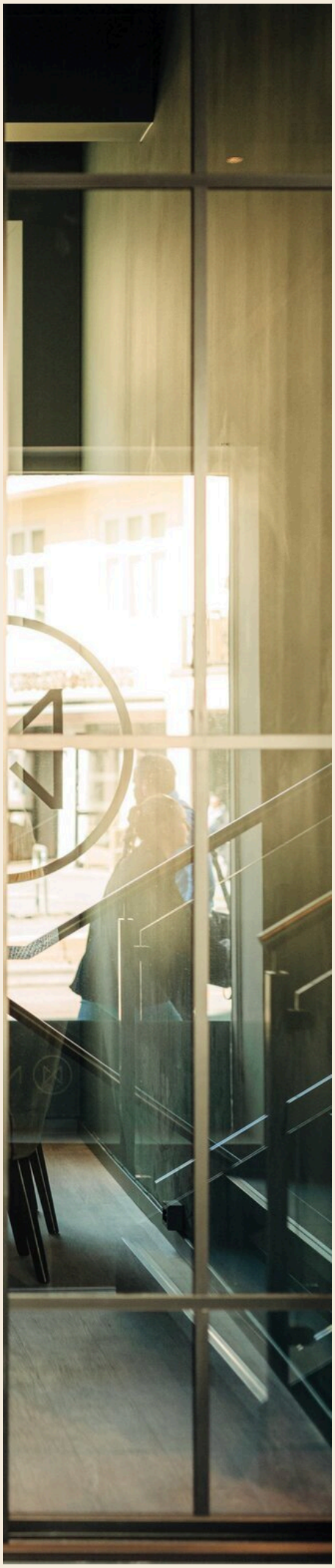

SOV
SOV
BOD
STUE
BAD
ENTRE
BAD
K.I
SOV
STUE
TRE
(PRIVAT)
TRE
ELVEGRUS
ELVEGRUS
TRE
S45
S46
T.S45
T.S46
T.S46
I-601
I-602
HOFFSVEIEN 10
BYGG I
PLAN 6. ETASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 31/203
17.12.04
IT
DE
1:200
Side 6 av 6
VEDLEGG 20 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0302/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hoffsveien 12A 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 31, bnr 203, snr 74 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Emilie Amundsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
e.amundsen@nordvikbolig.no
481 73 075



Filippa Myhrberg
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.myhrberg@nordvikbolig.no
458 57 820

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: