

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C



Velkommen til

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C



Salgsoppgaven produsert 26. mars 2025

Ullern

Topp- og endeleilighet med rekkehusfølelse |Oppussingsobjekt |Garasjeplass |Vestvendt terrasse med meget gode solforhold

Prisantydning	7 250 000,-
Fellesgjeld	37 892,-
Omkostninger	183 520,-
Totalpris	7 471 412,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 522,-
BRA-i	86 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1993

Megler	Ole-Jørgen Jensen
Telefon	472 69 229
E-post	oj.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Stor og gjennomgående topp- og endeleilighet med rekkehusfølelse. Leiligheten har en usjenert beliggenhet med vestvendt terrasse, nydelig utsikt og gode solforhold til sent på kveld. Leiligheten har god planløsning med store vindusflater og masse lys, samtidig skjermet for innsyn. To bad, to soverom, stue med peis og et romslig spisekjøkken. I tillegg er det gode lagringsmuligheter både på eget loft og i kjellerbod.

- Vestvendt terrasse med flott utsikt
- Meget gode solforhold
- Oppussingsobjekt
- Stue med peis
- Store vindusflater og masse lys
- Spisekjøkken
- To bad
- Stort lagringsloft + kjellerbod
- Garasjeplass
- Romslig felles gjesteparkering
- Grønne og rolige omgivelser med lekeplass
- Nær turmuligheter og store friområder
- Nær T-bane, Røa og CC Vest

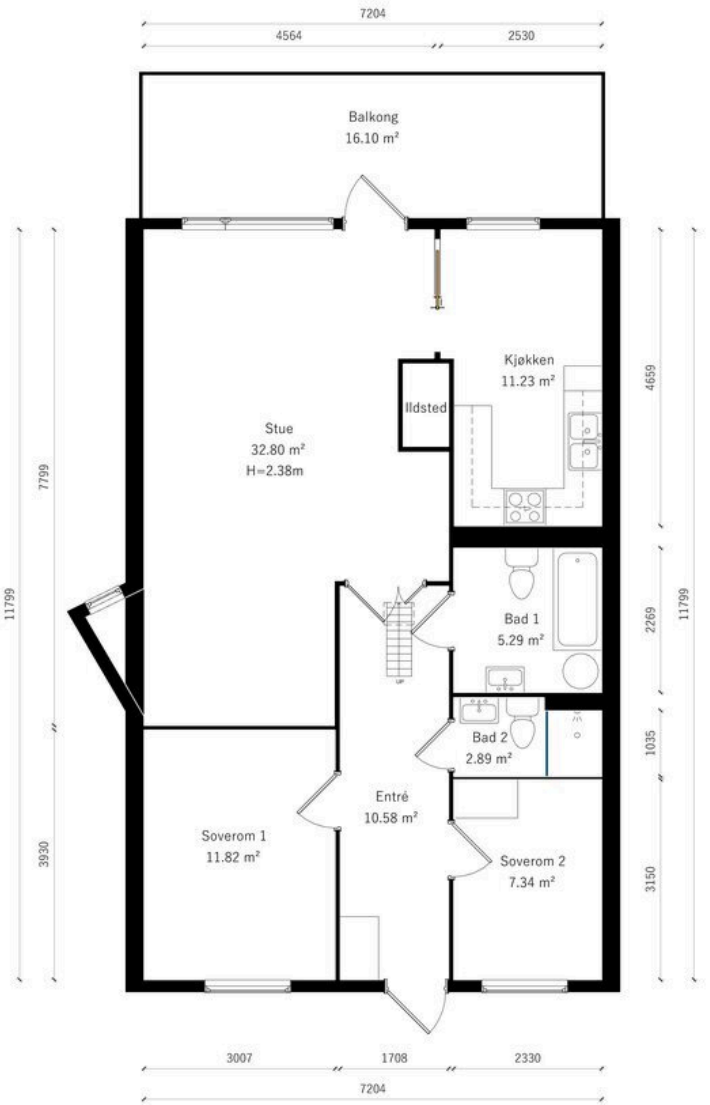
Arealer og innhold

BRA-i:	86 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	90 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, to soverom, to bad, stue og kjøkken
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.



Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D






























LEVANDE TEXTER














CAT

Informasjon

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0039/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28, bnr 218, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Marit Grinaker Wright
Wenche Grinaker Wright

Byggeår
1993

Etasje
3

Antall soverom
2

Kjøpesum og omkostninger
7 250 000,- (Prisantydning)
37 892,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 287 892,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
182 170,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 520,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
196 220,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 471 412,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 484 112,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, to soverom, to bad, stue og kjøkken
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Bod i kjeller på 4 kvm.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Ikke målbare arealer:
Loftet har et gulvareal på 12 kvm. Arealer er ikke målerverdig.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, to soverom, to bad, stue og kjøkken. Det medfølger kjellerbod på ca. fire kvm. I tillegg har leiligheten et stort lagringsloft med gulvareal på ca. 12 kvm.

Standard

Entré:
Romslig entré med parkettgulv og tapetserte veggflater. Dørcalling, garderobeskap og møbleringsmuligheter for ekstra oppbevaringsmøblement. Via loftsluke er det adkomst til et stort lagringsloft med et gulvareal på ca. 12 kvm. Det medfølger i tillegg en kjellerbod på ca. fire kvm.

Stue:
Stor stue med med peis og flere soner, hvilket gir fleksibilitet med tanke på møblering. Store gulv-til-tak vinduer, masse lys, flott utsikt og fin romfølelse. Leiligheten har en rolig og skjermet beliggenhet i byggets 3. etasje, uten innsyn. God plass til sofagruppe, stort spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 16 kvm. med meget gode solforhold og flott, langstrakt utsikt. Man kan også skimte fjorden. Terrassen er skjermet med levegger, og er utstyrt med markise og belysning. God plass til flere sittegrupper, beplantning og grill. På terrassen kan man nyte solen i rolige omgivelser til sent på kveld.

Kjøkken:
Leiligheten har en god planløsning med kjøkken i egen avdeling, i fin forlengelse fra stuen. Kjøkkeninnredning fra Norema med profilerte fronter og foliert benkeplate med dobbel oppvaskkum. Mellom overskap og benkeplate er det flislagt. Foran vindusposten er det plass til et lite spisebord.

Bad:
Leiligheten inneholder to flislagte bad. Det største badet er innredet med toalett, badekar med dusj og baderomsinnredning med speilskap. Plass til vaskemaskin. Leilighetens 2. bad inneholder toalett, vegghengt servant med speilskap og dusjnisje. Begge badene har varmekabler i gulv. Kablene fungerer, men bare av/på. Termostaten virker ikke. Varmekablene har i følge selger ikke vært i bruk siste halvannet år.

Soverom:
Leiligheten inneholder to gode soverom. Stort og lunt hovedsoverom med store vindusflater og gode møbleringsmuligheter. Leilighetens 2. soverom er noe mindre, samtidig av god størrelse. Gode lysforhold og fin romfølelse. Veggflatene på begge soverommene ble malt i 2023.

Parkering

Til leiligheten medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg, klargjort for elbillader.

Garasjeanlegget er fellesareal og tilhører sameiet. Den enkelte sameier har bruksrett til sin plass. Dette er hjemlet i Sameierloven. Salg av garasjeplasser kan kun skje til sameiere. Utleie kan skje til andre sameiere og til leieboere som bor i sameiet. Det betales ca. kr. 1500,- i året for garasjen.

Det er i tillegg en romslig gjesteparkering på inngangs-siden av huset.

Nytt elbilladeanlegg ble ferdigstilt i fellesgarasjen januar 2023. Faktisk forbruk av strøm knyttet til el-billading dekkes av den enkelte bruker.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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

Eventuell kommentar:
- Tror det ble lagt fliser i inngangspartiet tidlig , men vet ikke når det ble gjort

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

Eventuell kommentar:
- Ikke kjent med feil, målt denne uka uten å finne fukt

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

Eventuell kommentar:
- Sameiet har instruksjoner for rett bruk av ildsted i og med at det er felles ventilasjonssystem

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

Eventuell kommentar:
- Tror sameiet kontrollerte og rengjorde takene i fjor. Loftet er tørt.

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

Eventuell kommentar:
- Bare 10A-kurs til stikk på kjøkkenet.

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

Eventuell kommentar:
- Ventilator på kjøkkenet mangler filter e.l i åpningen. Bør skiftes.

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

Oppgi type rapport og årstall:
- Ny tilstandsvurdering innhentet i 2025 i forbindelse med salget. Se denne. Ikke kjent med noe tidligere.

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?
- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Boligens areal er oppgitt i prospekt fra 1993 og målt opp av bygningssakkyndig nå i 2025.

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

Eventuell kommentar:
- Sameiet har nylig minnet om at hundelufting skal skje utenfor sameiets område. Ikke kjent med om det har vært et problem, siden vi ikke bor her. Har ved noen anledninger i vinter kjent lukt av tobakksrøyk, muligens fra terrassen til naboen under.

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner
- Yttervegger oppført i en kombinasjon av betong og treverk
- Takkonstruksjoner i treverk, tekket med takstein
- Etasjeskiller i betong og treverk

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomføring på loft.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomføring. Det er ikke målt fukt i området ved befaring

Utvendig > Vinduer:
• Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utvendig > Inngangsdør:
• Det er påvist slitasje og elde. Skruehull etter oppheng etc.
• Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er noe svakt fall på dekket.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er ikke opplyst om skifte av membran etter byggeår.

Innvendig > Overflater:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist slitasje, elde og enkelte skader i overflater.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledning.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
• Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjkit.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon:
• Det er påvist svakt trekk fra ventil ved papirtest.

Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling:
• Det er påvist skruehull i dusjsonen.

Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

• Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjkit.

Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er påvist sprekk i vask.

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).
• Det er påvist svelling i fronter og skap.
• Det er påvis riss og missfarging i fuger.

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk:
• Det er påvist manglende filter.
• Det er påvist slitasje og elde.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Pipe og ildsted:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:
• Det er påvist svertesopp på veggflater i skap på kjøkken, ved fordelerstamme.
Det er ikke påvist noe fukt ved målinger under befaring.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad 3:

• Det er påvist en knust stikkontakt på terrasse.
• Det er påvist utett gjennomføring i sikringsskap.
• Det er påvist manglende deksel på stikkontakt på soverom.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold (ikke korttidsutleie).

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Peis i stue
- Varmekabler på begge bad

* Varmekablene fungerer, men bare av/på. Termostaten virker ikke. Varmekablene har i følge selger ikke vært i bruk siste halvannet år.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten og har av den grunn ikke oversikt over estimert strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 522,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, grunnpakke kabel-tv/bredbånd, nedbetaling av andel fellesgjeld, snørydding, forretningsførsel, samt drift og vedlikeholdsfond.

Det betales i tillegg ca. kr. 1500,- i året for garasjeplassen.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Eiendomsskatt

Kr 1 708,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 938 188,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 752 751,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42, orgnr. 975681122

Om sameiet

Sameiet består av 30 seksjoner. Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975681122, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Sameiets revisor er EY

Forsikring:
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 1286195. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid: (hentet fra årsmøte innkalling):

Styret har fulgt opp vedlikeholdsplanene. Videre har styret fulgt opp forhold knyttet til løpende drift og driftsavtaler. Det har også vært fokus på oppfølging av forhold knyttet til el-billaderne. Det har vært tett oppfølging av de løpende tjenestene Sameiet kjøper inn. Især har det vært forsøkt å forbedre tjenesten vedrørende snømåking og strøing.

Det har vært foretatt kontroll av brannsikkerheten i Sameiet av Norsk Brannvern. Videre har styret oppdatert vedlikeholdsplanen for bygningsmassen. Denne vedlikeholdsplanen er den vi i utgangspunktet følger mht. løpende vedlikehold. Styret har videre tett oppfølging av Sameiets økonomi og likviditet.

Styret har også gjennomført og organisert en rekke mindre prosjekter i Sameiet. I tillegg har styret foretatt jevnlig kontroll og besiktigelse av bygningsmassen.

Se for øvrig vedlagte årsrapport. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 37 892,- pr. 12.03.2025

Selskapets totale lån og vilkar:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr: * OBOS02-98207827711
Lånetype: Annuitetslån
Rente (12.03.2025): 7,80%
Restsaldo: 1 172 047
Innfrielsesdato: 30.09.2030
Terminer pr. år: 12
Type rente: Flyt

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 12.03.2025.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207827711
Restsaldo: 37 892,05
Kapitalkostnader: kr. 701,27

Sum andel fellesgjeld (kun lån): kr. 37 892,05,-, pr. 12.03.2025.

Fellesformue

Kr 20 238,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 243 189. For 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 254 000. Årsmøte for 2025 er ikke avholdt, og megler har således ikke fått innhentet regnskap og budsjett for

innværende år.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader må påregnes.

Dyrehold

Det gis tillatelse til anskaffelse av hunder og katter i Sameiet forutsatt at de er merket og holdes innendørs, evt. leies i bånd. Eksotiske dyr er strengt forbudt. Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på Sameiets område. Se vedlagte husordensregler for ytterligere informasjon.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1286195

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 327 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, trær og interne stikkveier. Adkomstveier til husene via port i gjerde. Hyggelig felles sittegruppe samt en skjermet lekeplass av nyere standard.

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

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Ullernåsen. Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, med kort vei til skoler, barnehager, friområder, idrettsplass, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Ullernåsen er et område med svært gode kollektivtilbud. T-banestasjonen på Åsjordet ligger ca. ni minutters gange fra leiligheten, og herfra tar det kun 11 minutter til Majorstuen. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 300 meter unna, og flere bussruter betjener området. Med bil tar det ca. tre minutter til Røa sentrum, syv minutter til Lysaker og 13 minutter til Oslo sentrum. Dette gir svært god tilgjengelighet, både til Oslo sentrum og nærliggende områder.

Beliggenheten er ideell for barnefamilier, med flere skoler og barnehager i nærheten. Det er ca. fem minutters gange til Bjørnsletta barne- og ungdomsskole, og Montessoriskolen Lyse ligger også i umiddelbar nærhet. Flere barnehager finnes i området, blant annet Skogfuglen barnehage, Kvernkallen barnehage og

Kjosjordet barnehage. Området er rolig og trygt, med flere lekeplasser og friområder, samt en stor gresslette med fotball- og basketballbane. Lysakerelven renner like nedenfor.

For den aktive er det mange fritidsmuligheter. Ullern Idrettsforening tilbyr aktiviteter som bandy, fotball, håndball og basketball, mens Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til ved Ullern Kirke. Oslo Golfklubb på Bogstad er også en kort kjøretur unna. Området har flere treningssentre, som Basic Norge, samt Sats på CC Vest og Røa, som ligger i tilknytning til Røa bad. Røa bad er et flott svømmeanlegg med basseng og velværeavdeling.

Det er gode muligheter for både dagligvarehandel og shopping. Rema 1000 ligger kun en kort gåtur unna, og det er kort vei til både Røa Torg og CC Vest på Lilleaker. Begge senterne har et bredt servicetilbud, inkludert apotek, frisør, vinmonopol og dagligvarebutikker. For de som ønsker et større shoppingutvalg, er det kort vei til Lysaker, sentrum og Sandvika.

Området byr på flotte turmuligheter langs Lysakerelven, med fine gangveier som fører til Lysaker brygge og videre til Bogstadvannet. I tillegg er det kort vei til Mærradalen, som tilbyr fine turstier og naturskjønne omgivelser. Her finner du også et stort rekreasjonspotensial med både smale og brede stier som appellerer til både korte turer og lengre naturopplevelser. På vinterstid er det gode forhold for langrenn, og det er kort vei til Nordmarka, som byr på utallige tur- og skimuligheter, samt både Wyllerløypa og Tryvann alpinbakke.

Skoler og barnehager

Området sokner til Bjørnsletta skolekrets. Det er flere barnehager i området, bl.a. Skogfuglen barnehage som ligger ca. 300 meter fra eiendommen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.10.1997.

Lovlighet:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-3133.

Pågående byggesaker i området:
Hoffsjef Løvenskiolds vei 46 A - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 202305786 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305786

Frits Kiærs vei 2 B - Oppføring av enebolig - Hus 1
Saksnummer 202206885 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202206885

Frits Kiærs vei 2 B - Riving av enebolig
Saksnummer 202206194 - Byggesak
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202206194

Frits Kiærs vei 2 B - Oppføring av tomannsbolig - Hus 2
Saksnummer 202206888 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202206888

Skogfaret 31 - Riving av bebyggelse og oppføring av to tomannsboliger
Saksnummer 202305812 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305812

Hoffsjef Løvenskiolds vei 48 B - Oppføring av enebolig
Saksnummer 202118583 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202118583

Hoffsjef Løvenskiolds vei 48 C - Utendørs svømmebasseng
Saksnummer 202114005 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202114005

Skogfaret 23 A og 23 D - Oppføring av fire eneboliger
Saksnummer 202201615 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202201615

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold og 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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/28/218/18:
01.02.1935 - Dokumentnr: 157 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1936 - Dokumentnr: 5379 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1936 - Dokumentnr: 7198 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1936 - Dokumentnr: 12131 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 28 bnr 251
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1989 - Dokumentnr: 90263 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1186
Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1990 - Dokumentnr: 54602 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig unntak vedr. veibredde.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1992 - Dokumentnr: 41725 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/2660

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.

Leiligheten ble vasket av rengjøringsbyrå i forkant av salget og vil ikke bli rengjort ytterligere før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 620,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 156 560,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 28. mars 2025

Megler

Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C

Nabolaget Ullernåsen vestre - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	**4 min**
151 elever, 15 klasser	0.3 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	**5 min**
644 elever, 39 klasser	0.4 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	**12 min**
506 elever, 21 klasser	0.9 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	**15 min**
372 elever, 18 klasser	1.2 km
Øraker skole (8-10 kl.)	**13 min**
402 elever, 22 klasser	1.1 km
Ullern videregående skole	**24 min**
530 elever, 20 klasser	1.9 km
Persbråten videregående skole	**7 min**
650 elever, 25 klasser	3 km

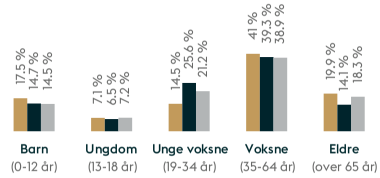
Offentlig transport

Lyseveien	**3 min**
Linje 42, 42N	0.3 km
Åsjordet	**9 min**
Linje 1, 2, 3, 5	0.7 km
Lilleaker	**19 min**
Linje 13	1.5 km
Lysaker stasjon	**7 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.6 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	9.6 km

Barnehager

Skogfuglen barnehage (0-5 år)	**3 min**
56 barn	0.3 km
Kvernkallen barnehage (0-5 år)	**8 min**
75 barn	0.7 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år)	**10 min**
48 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullernåsen vestre	1 172	494
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Skogfaret Vel	2 min
Bjørnsletta skole	6 min
Ullern Trening	13 min
Velværelset Treningsstudio	21 min

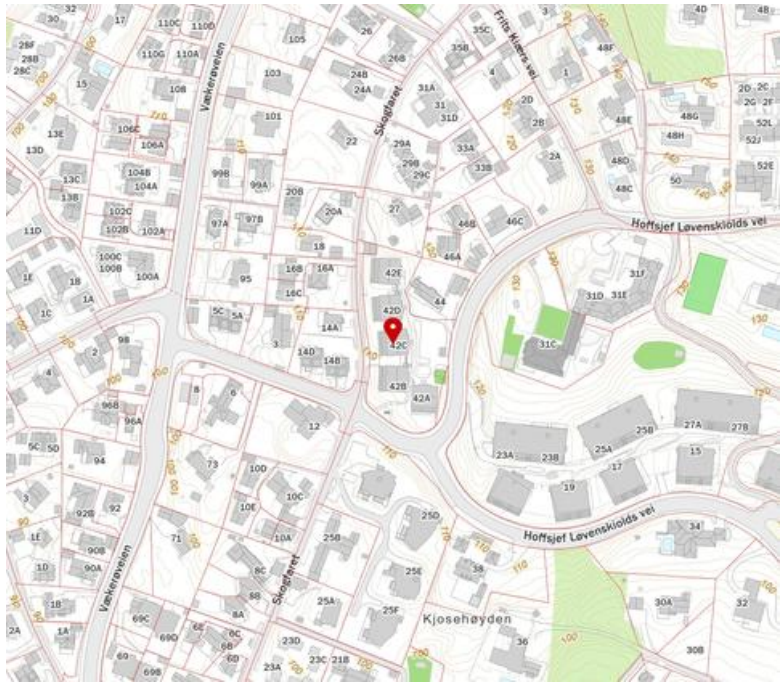
«Veldig trivelig boområde, særlig for barnefamilier. Noen av våre beste venner er vi blitt kjent med her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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 2025

Tilstandsrapport

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 218, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 18.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-2092 **Referansenummer:** FL1980

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C. Beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Byggeår: 1993

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i en kombinasjon av betong og treverk.
- Takkonstruksjoner i treverk, tekket med takstein.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Etasjeskiller i betong og treverk.
- Dørcalling.
- Ildsted

Tomten er pent opparbeidet med beplantning og interne stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameiet for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 200 m
Dagligvare: 500 m
Barnehager 1.0 km: 14
Barnefamilier i grunnkrets: 37 %
Kirkesogn: Ullern
Grunnkrets: Ullernåsen
Valgkrets: Lysejordet skole
Skolekrets: Bjørnsletta

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekter og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

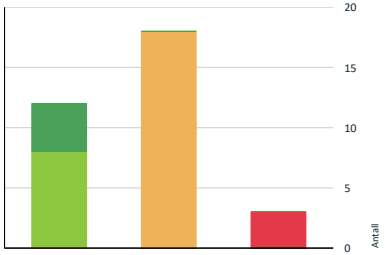
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

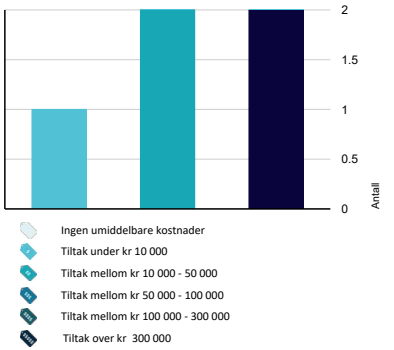
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.
Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag

Siden taket nedløp og beslag kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomføring på loft.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Blekk på tak rundt gjennomføring må undersøkes.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler av treverk og undertak av plater.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomføring. Det er ikke målt fukt i området ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Undersøkelser av gjennomføring må utføres. Undersøkelser av blekk på tak må utføres.



Fuktsjolder rundt gjennomføring

TG 2 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1992.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ut i fra alder må det forventes utbedringer/utskifting på sikt. Det er derimot vanskelig å si noe om eksakt når.



Produksjonsår

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2014.

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Produksjonsår

TG 2 Inngangsdør

Inngangsdør i treverk med glassfelt fra byggeår.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist slitasje og elde. Skruehull etter oppheng etc..

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer i dag. Noe vedlikehold må påregnes.

Ut i fra alder må det forventes utbedringer/utskifting på sikt. Det er derimot vanskelig å si noe om eksakt når.



Produktinformasjon

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 16 kvm. Rekkverk på 103 cm. Balkongen er omtrent vestvendt. Gulv med punktvis fall på ca 1,7 %.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er noe svakt fall på dekket.
Balkong/terrasse ligger over innrededede boligrom, usikker konstruksjon.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er ikke opplyst om skifte av membran etter byggeår.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke nødvendig med tiltak for fallforhold. Vær klar over avviket.
Jevnlig undersøkelser av tettesjikt må utføres.



Fall på gulv



Rekkverkshøyde

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er fremlagt en forenklet vedlikeholdsplan. Dette er ikke en tilstandsanalyserapport.

Det henvises til styret for ytterligere informasjon om vedlikehold.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett, laminat og teppe.
Vegger med tapet.
Himling med himlingsplater.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist slitasje, elde og enkelte skader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater fungerer i dag. Det må uansett påregnes oppgradering av overfalter.



Slitasje og elde



Manglende gulv

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille:

Målinger er utført i stue og kjøkken. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Måling av totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Årstall: 1993

TG 0 Radon

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

TG 3 Pipe og ildsted

Pipeløp fra byggeår.

Oppmurt peis i stue.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avstand

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører bestående av glatte dører og dør med glassfelt mot stue.

Årstall: 1993

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra: Byggeår 1993.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Foreligger ikke
Arbeid utført av: Ukjent

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 1993

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

Årstall: 1993

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 18 mm.
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 1993

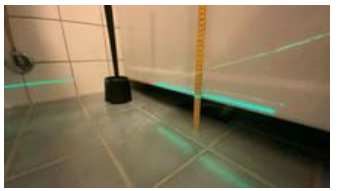
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.



Høydeforskjell (ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk ved badekar.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet flislimetss og slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjkit.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det kan settes inn dusjkabinett på badet, der vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: gulvstående toalett, servant med ettgreps blandebatteri, dusjarmatur, badekar, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1993

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svakt trekk fra ventil ved papirtest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekk må undersøkes. Tiltak må utføres.

Tilstandsrapport



Ventil

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kjøkken, kjøkkenskrog begrenser synlighet noe.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, stålsvill.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom mot dusjsone. (fra kjøkken)

Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen. Isolasjon er etter beste evne dyttet til side, men begrenser målemuligheter noe.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling.
Det utelukker ikke at det kan være fukt andre steder i konstruksjonen.

VÆR KLAR OVER:
Badet er over forventet brukstid. Særlig fuktutsatt konstruksjon.

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Årstall: 2025



3 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fra: Byggeår 1993.
Dokumentasjon: Foreligger ikke

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Arbeid utført av: Ukjent

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 1993

3 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skruehull i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehull må jevnlig etterfylles med egnet materiale.



Skruehull

3 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 65 mm.
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

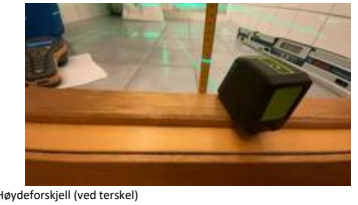
Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

3 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk ved badekar.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet flislimets og slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjkit.

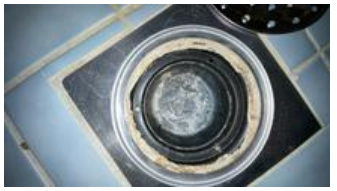
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det kan settes inn dusjkabinett på badet, der vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk

3 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Innredning: gulvstående toalett, servant med ettgreps blandebatteri, dusjarmatur og dusjdør.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekk i vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vask fungerer i dag, det må derimot påregnes utskifting.



Sprekk i vask

3 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

Årstall: 1993



Papirtest

3 ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, stålsvill.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Tilstandsrapport

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom mot dusjsone. (soverom)

Bunnsvill er av stål. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen. Isolasjon er etter beste evne dyttet til side, men begrenser målemuligheter noe.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling.
Det utelukker ikke at det kan være fukt andre steder i konstruksjonen.

VÆR KLAR OVER:
Badet er over forventet brukstid. Særlig fuktutsatt konstruksjon.

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Årstall: 2025



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og foliert benkeplate. Flislagte veggfalter under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kum med ettgreps blandebatteri. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Det er påvist svelling i fronter og skap.
Det er påvis riss og missfarging i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Det må påregnes utskifting av deler eller hele kjøkkenet.

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Bunnplate



Svelling/slitasje



Fliser

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist manglende filter.
Det er påvist slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Filter må monteres. Ventilator fungerer.
Ut i fra alder må det forventes vedlikehold og utskifting på sikt.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Vannrør utført med plastrør og kobberrør.
Fordelerstamme plassert i skap på kjøkken.
Stoppeventil plassert i skap på kjøkken, stoppeventil er funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 1993

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

Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Fordelerstammer bør plassert i tett fordelerskap med avrenning til rom med sluk, eventuelt bør det monteres. vannvakt ved/under fordelerstammer.


Fordelerstamme


Stoppeventil

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.
Vurdering er gjort ut i fra synlige avløpsrør, skjulte avløpsrør er vurdert ut i fra alder.

Interne rør som avløp under oppvaskkum og servanter er som regel eiers ansvar og er vurdert i denne rapporten.

Årstall: 1993

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom: Spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Årstall: 1993

TG 1 Varmtvannstank

198 liters varmtvannstank fra 2010.

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport


Produktinformasjon

TG 3 Andre installasjoner

Overflater i kjøkkenskap.

Vær klar over at kostandsestimat kan variere ut fra utbedringsmetode og årsak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svertesopp på veggflater i skap på kjøkken, ved fordelerstamme. Det er ikke påvist noe fukt ved målinger under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres videre undersøkelser. Årsak kan ikke konstateres. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Fuktmåling


Svertesopp

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré
Kursoversikt: Ja
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Begge bad. Kablene fungerer, men bare av/på. Termostaten virker ikke. Har i alle fall ikke vært i bruk siste halvannet år.

Tilstandsrapport

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.
Takstingeniøren er ikke utdannet innen elektrofag.

Selger har ikke bebodd leiligheten og har derfor begrenset kunnskap om el-anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Installert ved nybygg i 1993. Vi er ikke kjent med noe nyere.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   El-anlegg utført av Nils Kristoffersen AS, Otto Ruges vei 80, 1345 Østerås. Iflg "Brukeranvisning" fra 1993.

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

   Ikke kjent med at det er utført tilleggsarbeider. Tror nok ikke det.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Av og til på kjøkkenet, kurs 9 (10A), hvis flere stikk brukes samtidig, type vannkoker + annet.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ikke noe kjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tilstandsgrad 2:

    Det foreligger ikke samsvarserklæringer for anlegget/deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

    Tilstandsgrad 3:

    Det er påvist en knust stikkontakt på terrasse.

    Det er påvist utett gjennomføring i sikringsskap.

    Det er påvist manglende deksel på stikkontakt på soverom.

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll og utbedring av påviste avvik.

Vær klar over at en el-kontroll kan påvise skader som ikke takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Kostandsestimat er gitt for utbedring av påviste avvik og gjennomføring av el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utett gjennomføring i sikringsskap



Manglende deksler



Knust stikkontakt



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslange ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

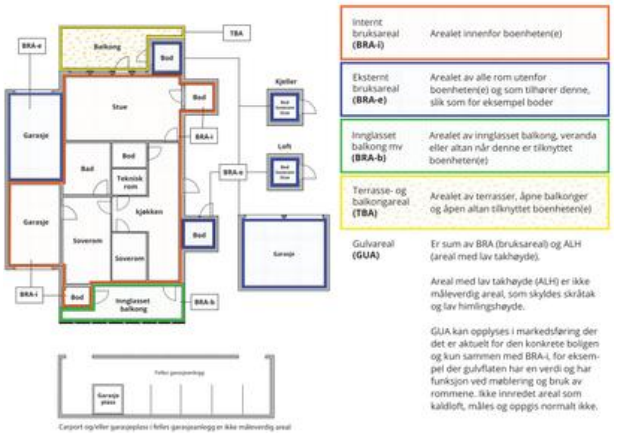
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 etasje	86			86	16
Kjeller		4		4	
SUM	**86**	**4**			**16**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Bad 2, Stue, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,37m

Bod i kjeller på 4 kvm. Bod er merket med: Ikke merket

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan noen ganger omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass for en bil i felles parkeringskjeller. Ikke merket. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Det foreligger ikke fremvist dokumentasjon på at leiligheten har bruksrett til loft. Loftet er har direkte tilgang via loftstrapp. ALH: 12 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	86	0

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Marit Grinaker Wright	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	218		18		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C

Hjemmelshaver
Wright Anne Ragnhild Grinaker,Wright Rolf Ola Folkmann

Kommentar
Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 522,10,-

Informasjon er innhentet fra forretningsfører gjennom megler. Takstmann tar forbehold om feil.

Boligselskap
Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Forretningsfører
Obos eiendomsforvaltning

Organisasjonsnr
975681122

Felles formue
Kr. 20 238 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 37 892 12.03.0202

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	09.03.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Megler	11.03.2025	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	
2	18.03.2025	
3	20.03.2025	
4	18.03.2025	
5	18.03.2025	

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 218
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FL1980

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wright, Marit Grinaker	9578-5999-4-2349676	2025-03-11 15:07:02

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
11. mar. 2025

Oppdragsnummer
22-0039/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C, 0382 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Marit Grinaker Wright

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 1993

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Anne-Ragnhild Grinaker Wright

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 587498
Forsikret i: IF

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

Eventuell kommentar: Tror det ble lagt fliser i inngangspartiet tidlig , men vet ikke når det ble gjort

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

Eventuell kommentar: Ventilator på kjøkkenet mangler filter

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med feil, målt denne uka uten å finne fukt

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

Eventuell kommentar: Sameiet har instruksjoner for rett bruk av ildsted i og med at det er felles ventilasjonssystem

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

Eventuell kommentar: Tror sameiet kontrollerte og rengjorde takene i fjor. Loftet er tørt.

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

Eventuell kommentar: Bare 10A-kurs til stikk på kjøkkenet.

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

Eventuell kommentar: Ventilator på kjøkkenet mangler filter e.l i åpningen. Bør skiftes.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsvurdering innhentet i 2025 i forbindelse med salget. Se denne. Ikke kjent med noe tidligere.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i prospekt fra 1993 og målt opp av bygningssakkyndig nå i 2025.

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

Eventuell kommentar: Sameiet har nylig minnet om at hundelufting skal skje utenfor sameiets område. Ikke kjent med om det har vært et problem, siden vi ikke bor her. Har ved noen anledninger i vinter kjent lukt av tobakksrøyk, muligens fra terrassen til naboen under.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0039/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wright, Marit Grinaker	**2025-03-11**

Identifikasjon

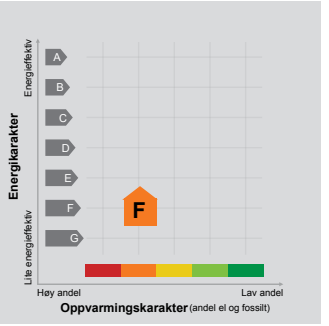
bankID Wright, Marit Grinaker

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C
Postnummer	0382
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81057168
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-89970
Dato	10.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0039/25 . Vår ref.: 7362-1-18 Dato: 12.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42
Organisasjonsnr:	975681122
Seksjonseier:	Wright (Bo), Anne R Grinaker
Medeier:	
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 C, 0382 OSLO
Seksjonsnummer:	18
Gnr.	28
Bnr.	218

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1286195.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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 sameiere har garasje. Det påløper til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Garasjeleie faktureres årlig p.t. med kr 750,- i (januar). Garasjeanlegget er fellesareal og tilhører sameiet. Den enkelte sameier har bruksrett til sin plass. Dette er hjemlet i Sameierloven. Salg av garasjeplasser kan kun skje til sameiere. Utleie kan skje til andre sameiere og til leieboere som bor i sameiet. Se sameiets vedtekter pkt 19.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207827711
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,80%
Restsaldo	1 172 047,00
Innfrielsesdato:	30.09.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 522,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 522,10	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	684,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 300,-
Annen formue:	20 238,-
Gjeld:	38 797,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207827711
Restsaldo:	37 892,05
Kapitalkostnader:	701,27

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 37 892,05,-, 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 Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Torstein Burkeland, e-post: hoffsjeflovenskioldsvei42@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: hoffsjeflovenskioldsvei42@styrerommet.no
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR
SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 42

Vedtekter i medhold av lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Vedtatt på ordinært årsmøte 27.05.2020
Endret på ordinært årsmøte 22.05.2023

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
Boligsameiet har forretningskontor på Hammersborg torg 1, hos OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiet består av 30 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 12.10.1989.
Sameiet ved Styret og forretningsfører har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og husordensregler samt andre generelle regler fastsatt av Sameiermøtet.
Bruksenheten (seksjonen) kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom den enkeltes bruksenhet hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie mener utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige ett beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4.a VEDLIKEHOLD
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunkt inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks plassert i seksjonen.

Alt ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

4.b
Styrets arbeidsmåte: Sameiet skal ha en fortløpende fem-års vedlikeholdsplan med budsjett som godkjennes av Årsmøtet. Forslag til vedlikeholdsplan og budsjett utarbeides, og oppdateres, av en profesjonell ekstern bygge-faglig konsulent, som et beslutningsgrunnlag for styret. Alle driftsoppgaver skal, sa langt det er mulig, settes ut på kontrakt.

5. VEDLIKEHOLDSFOND
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling av fellesutgiftene.

Fra 1. juli 2011 innføres en årlig garasjeavgift for hver enkelt parkeringsplass. Garasjeavgiften skal brukes til vedlikehold som vask, feiing, reparasjoner, maling etc. i garasjeanlegge og betales i sin helhet i januar måned hvert år.

6. REGISTRERING AV SAMEIERE
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold (ikke korttidsutleie). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.
Ved eierskifte betales eierskiftegebyr.

7. STYRET
Sameiet skal ha et styre bestående av minimum 3, maksimum 5 medlemmer medregnet styreleder, pluss et varamedlem som har møteplikt, men ikke stemmerett hvis alle styremedlemmer er tilstede. Styret velges av Sameiermøtet for 2 år.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av Sameiermøtet.

Det til enhver tid sittende styre må selv sørge for å foreslå nye kandidater til styre/styrelederververvet for Sameiermøte, alternativt foreslå andre løsninger for administrasjon/drift av sameiet.
Styret og styreleder er også dekket under sameiets forsikring.

8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Sameiermøter.
Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i Sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo og/eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når vedtaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.
Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket.
Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn 2 deltakere, gjør lederens stemme utslaget.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Sameiermøtet. Ordinært Sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært Sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til Sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært Sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og tidspunkt for Sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal ett forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære Sameiermøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Sameiets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
4. Styrets budsjettforslag for neste år.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre Sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

12. OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende Sameiermøte, med mindre annet fremkommer i fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Sameiermøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på Sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på Sameiermøtet og rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av Sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av Sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av Sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ved oppsigelse må oppsigelsesfristen ikke overstige 6 måneder.
Med to tredjedels flertall kan Sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for ett lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Jfr. Eierseksjonslovens § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra påleggets dato.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

16. FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige beboere, kan sameiets styre kreve salg av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes Plan-og Bygningsetaten i Oslo Kommune må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.
Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for Sameiermøtet til avgjørelse.

18. OPPSETTING AV BODER VED PARKERINGSPLASSENE I GARASJEANLEGGET
Kjøretøy skal ved parkering i garasjeanlegget plasseres slik at forpart / bakpart ikke kommer ut i kjørearealet og skaper vanskeligheter for andre sameieres tilgang til sin(e) plass(er).
Ved oppsetting av bod skal styret og eier(e) av den/de tilstøtende plasser informeres skriftlig før bod monteres.
Forøvrig gjelder følgende regler:
1. Bodens dybde skal maksimalt utgjøre 1,00 meter fra vegg dersom bil og skal settes på plassen.
2. Kjøretøyet skal under enhver omstendighet ikke komme utenfor de betong skillevegger som finnes i garasjen, ei heller utenfor de betongsøyler som finnes, eller en tenkt linje trukket mellom søylene. Sperring / begrensning av dører i garasjen må ikke forekomme.
3. Mot nabo(er) skal bodens sidevegg(er) maksimalt plasseres midt i den gule stripen som markerer plassen(e). Boddør skal hengsles slik at den ved åpning ikke kan treffe kjøretøyer på den/de tilstøtende plasser.
Dette betyr i praksis at kjøretøyets lengde og bodens dybde samlet ikke skal overstige parkeringsplassens lengde.
Dersom boden gjør at kjøretøyet kommer ut i kjørearealet, ref. pkt. 2 skal bodens dybde reduseres eller fjernes. Dette vil og gjelde ved salg av boligen og hvor ny sameiers kjøretøy gir tilsvarende problemer.
Dersom sameiere pålegges av styret å redusere sin bods dybde evt. fjerne denne , så skal dette arbeidet være gjort innen 4 uker fra meddelelsens dato.
Etter denne tid vil styret rekvirere utenforstående til å utføre arbeidet for sameierens regning.

19. SALG / UTLEIE AV PARKERINGSPLASSER
Garasjeanlegget er fellesareal og tilhører sameiet. Den enkelte sameier har bruksrett til sin(e) plass(er). Dette er hjemlet i Sameierloven.
Salg av garasjeplasser kan kun skje til sameiere.
Utleie kan skje til andre sameiere, men og til leieboere som bor i sameiet.
Ved utleie til utenforstående skal skriftlig søknad sendes styret, som kan godkjenne, evt. avvise søknaden uten begrunnelse.

20. EL-BILLADING
Det er etablert el-billading i parkeringskjelleren. Det er kun tillatt å installere ladebokser etter godkjenning fra styret. Disse skal være levert av Sameiets leverandør. Faktisk forbruk av strøm knyttet til el-billading skal dekkes av den enkelte bruker

21. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av Sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

22. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET
Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig delta i noen avstemming på Sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
Styreleder, styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen av saker eller avgjørelsen av noe spørsmål hvor vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresser.

23. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

HUSORDENSREGLER

FOR
SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 42

Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte den 18. juni 2003
Sist endret i ordinært årsmøte 27.05.2020

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet, samt å sikre beboerne trivsel og hygge. Styret mener at dette best ivaretas ved at regler vedtatt av sameierne blir etterlevet av den enkelte og at alle opptrer hensynsfullt og respektfullt i forhold til hverandre.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter, og meldinger fra Styret, evt. forretningsfører til beboerne, ved rundskriv eller oppslag, skal og gjelde på samme måte som husordensreglene bestemmer.

1. ALMINNELIGE HUSORDNINGSREGLER

1.1 Alle som ferdes på området, må benytte Sameiets eiendeler på en anstendig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning, og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er påtenkt.

1.2 Fotballsparking, sykling eller annen lek må ikke være til unødig sjenanse for beboere eller volde skade på grøntanlegg og bygninger.

1.3 Styret bestemmer avholdelse av dugnad på grøntanlegg, lekeplass og garasjeanlegg. Ved dugnader er beboerne pliktige til å møte opp og utføre de oppgaver som Styret har bestemt.

1.4 Tilgrising i trapperom, garasjer og på sameiets områder forøvrig er ikke tillatt.

1.5 Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder eller garasjeanlegg.

1.6 Retningslinjer for grilling.
Ved grilling er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.
Ved grilling skal man generelt ta hensyn til naboer.

2. BRUK AV BOLIGEN

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet skal det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio og musikkinstrumenter, liksom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring er ikke tillatt etter kl. 22.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid skal naboer varsles.

Musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligen som kan sjenere andre beboere er ikke tillatt før det er innhentet særskilt tillatelse fra Styret, og øvrige seksjonseiere i bygget har samtykket.

2.1 Det er ikke tillatt å banke/riste tepper på terrassen eller fra vinduene.

2.2 Tørking og lufting av tøy, klær, tepper og lignende kan gjøres på terrassen forutsatt at det henger lavere enn rekkverket.
Tørking og lufting skal ikke gjøres fra vinduene.

2.3 Vask/spyling av terrasser må gjøres med forsiktighet for å unngå vannskader.

2.4 Sameierne er selv ansvarlige for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.

2.5 Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er selv ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

2.6 Innvendig vedlikehold av seksjonen er sameierens ansvar. Dette gjelder og egne boder, garasjeplass o.l. samt terrassens innside inkl. vegg, vinduer og terrassedør. Dersom sameiere unnlater å gjennomføre pålagt vedlikehold, vil Styret rekvirere fagfolk til å utføre oppdraget for sameierens regning.

2.7 De opparbeidede adkomstveier til husene skal benyttes så det ikke blir laget snarveier utenom disse. Gjerdeporter skal holdes lukket. Port og dører til garasjeanlegget skal holdes låst.

2.8 Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran i leilighet stenges. Ved lengre fravær bør stoppekran stenges og kontakten til varmtvannsbereder tas ut.

2.9 Postkassene skal påmonteres navneskilt etter standard/størrelse fastsatt av Styret. Sameiere som unnlater å etterfølge dette må påregne at utførelse av dette arbeidet vil bli rekvirert av Styret for sameierens regning.

2.9 Bruk av åpen ild som stearinlys/lykt med stearin ved inngangsdører, på svalganger og ved trapper er ikke tillatt i sameiet.

2.10 Det er ikke tillatt å mate fugler på eller fra verandaer, uansett hvilken etasje man bor på.

3. HUSDYRHOLD

3.1 Det gis tillatelse til anskaffelse av hunder og katter i Sameiet forutsatt at de er merket og holdes innendørs, evt. leies i bånd. Eksotiske dyr er strengt forbudt.

3.2 Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på Sameiets område.

3.3 Dyr skal alltid føres i bånd på Sameiets område av ansvarlig person og holdes langt unna sandkasse/lekeplass. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

3.4 Lufting av dyr må kun skje utenfor Sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på Sameiets område, må dette øyeblikkelig fjernes.

3.5 Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når Styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere, trivselen innen Sameiet eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4. PARABOLANTENNER

Sameiet mottar og fordeler til den enkelte seksjon TV-og radiosignaler via fellesanlegget og dette antas å være tilstrekkelig for de aller fleste av beboerne. Dette er også ment å være den fremtidige ordningen.
Dersom dette ikke er tilstrekkelig gjelder følgende vilkår for montering av parabolantenne etter at søknad er behandlet av Styret og evt.innvilget.

4.1 Maksimum halvparten av paraboltallerkenen kan være synlig i det horisontale plan fra den høyeste kant på gelenderet.
Parabolantennen skal monteres så lite iøyenfallende som mulig og i farge som ikke skiller seg vesentlig fra husveggen.
Det skal tilstrebes så liten tallerken som mulig, helst skjermet, og den skal monteres under tak.

4.2 Styret vil ikke behandle søknader der parabolantennen er montert uten forutgående innhenting av samtykke fra Styret. I slike tilfeller må parabolantennen demonteres før søknaden vil bli behandlet.

5. RENHOLD OG DUGNAD

5.1 Rengjøring / feiing av inngangsparti / svalgang, egne boder og garasjeplass(er) er den enkelte sameiers ansvar. Styret kan imidlertid ved behov rekvirere rengjøringfirma til rengjøring av garasjeanlegget.

5.2 Styret innkaller til dugnad normalt ved behov.

5.3 Søppelkasser skal kun benyttes til husholdningsavfall. Søppelet skal pakkes godt inn slik at det ikke dannes vond lukt.

6. GARASJEANLEGG/PARKERING

6.1 Bruk av garasjeplasser.
Garasjeplassene skal ikke brukes til frasetting av bilvrak og annet søppel. Styret kan beordre rydding for eierens regning. Rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt i garasjen. Leking i garasjene er forbudt.

6.2 Gjesteparkering/biloppstillingsplasser ute.
Plassene for gjesteparkering skal hovedsakelig brukes til besøkendes parkering. Styret kan forlange fjernet bilvrak, tilhengere og campingvogner samt biler som ikke er i bruk. Dersom en bil, tilhenger eller campingvogn skal fjernes fra parkeringsplassen, skal følgende fremgangsmåte benyttes:

6.3 Varsel om at kjøretøyet (bil, tilhenger eller campingvogn) skal fjernes meddeles sameierne i rundskriv.

6.4 Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 2 uker, kan Styret rekvirere borttauing for eiers regning og risiko.

6.5 Sykler skal parkeres i sykkelstativ ved søppelboden, i egne boder, eller på steder anvist av Styret.

7. SALG OG UTLEIE AV LEILIGHET

Salg og utleie av leilighet **skal** meldes skriftlig til Styret/forretningsfører før innflytting. Ved utleie skal kopi av leiekontrakt vedlegges meldingen.

8. BORTLEID ELLER UBEBODD LEILIGHET

8.1 Ved bortleie svarer sameier for alle forpliktelser som påhviler eller kan oppstå for vedkommende seksjon, likeledes økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.

8.2 Sameier må gjennom avtale med leietaker sørge for at leietaker i nødvendig utstrekning videreformidler til sameier informasjon gitt fra Styret gjennom skriv til beboerne. Dog blir innkalling til og referater fra Sameiermøtet sendt pr. post til sameiere som har adresse utenfor sameiet.

8.3 Sameier har ansvar for at det føres jevnlig tilsyn med sin seksjon/leilighet, også når den er ubebodd.
Hvis ikke annen person eller nabo er sikret tilgang til ubebodd leilighet, eller eier ikke enkelt og raskt kan tilkalles, forbeholder Styret seg rett til ta seg inn i leiligheten, når dette ansees nødvendig for å sikre fellesskapets verdier, eksempelvis ved vannlekkasjer. Hvis slikt inngrep foretas, sikres leiligheten etterpå og sameier varsles pr brev. Utgifter, som ikke dekkes av Sameiets forsikring, belastes sameieren og dennes innboforsikring. Evt. egenandeler for forhold som faller inn under pkt. 8, belastes den berørte sameier.

9. BRANNSIKRINGSUTSTYR

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for installasjon av lovpålagt brannsikringsutstyr som røykvarslere og brannslukningsmateriell samt nødvendig vedlikehold av dette.

10. DIVERSE

Alle saker som ønskes behandlet av Styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Hvis dette likevel ikke hjelper, kan Styret kontaktes.

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE.

Det er bare Sameiermøtet som kan vedta endringer i husordensreglene, og dette må skje med 2/3 flertall.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Protokoll fra ordinært årsmøte i Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Møtedato: 17.06.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Hoffsjef Løvenskiolds V 42

Til stede: 13 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 16 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Mona Kvandahl.

Møtet ble åpnet av Torstein Burkeland.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Mona Kvandahl foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Mona Kvandahl foreslått. Som protokollvitne ble Solveig Torgersen Grinder foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Budsjett 2024**

Budsjettet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent
Vedtak: Godkjent

7. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 95 000,-.

   Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

8. **Vedlikeholdsplan**
   Forslag fremmet av: Karin-Johanne Sæther Myhre

   Saksframstilling:
   Har lett etter vedlikeholdsplanen for sameiet på Vibbo, og kan ikke finne denne.Muligens har vi oversett noe der!

   For mange år siden ble det vedtatt at styret skulle utarbeide rulerende vedlikeholdsplan for 10 år. Vedlikeholdsplanen skal inneholde planlagt vedlikehold, kostnadsestimat (med forbehold) og planlagt år for gjennomføring. Denne planen gir styret et grunnlag for fremtidig budsjett - som igjen kan godkjennes av sameierne.

   Grunnen til at vi lette etter vedlikeholdsplanen var at vi har oppdaget at stengekranen til vann i leiligheten er nå meget treg og bør byttes innen kort tid. Sameiet har ansvar for vannet frem til seksjonen inklusive stengekranen. Vitende om at Balllofix kranen er ca 32-33 år, og har en normal levetid på 20-25 år er det klart på tide å bytte kranen. Vil tro at dette gjelder for mange seksjoner.

   Når man først bytter kranene er det naturlig å legge til vannmåler i hver enkelt seksjon.Vann, avløp og renovasjon er varslet vil komme med vesentlig prisøkning grunnet store investeringer i bl. annet ledningsnettet. Ved bruk av vannmåler i hver seksjon vil den enkelte sameier bli belastet for faktiske kostnader, og ikke størrelsen på seksjonen. Erfaringer med vannmåler viser at faktiske kostnader går ned, noe vi også har erfart da tidligere styre fikk innført vannmåler i sameiets felles vanninntak. Vannmåleren i seksjonen avleses 1 gang pr år, og seksjonen får avregning iht faktisk forbruk.

   Styret sender ut umiddelbart og så tidlig som mulig før årsmøte gjeldene vedlikeholdsplan. Denne planen justeres av årsmøte og godkjennes.

   Forslag til vedtak:
   Vedlikeholdsplanen legges ut på Vibbo, slik at alle sameiere har enkelt tilgang til planen. Nye stoppekraner og vannmåler installeres så raskt som mulig i hver seksjon.

   Vedtak: Forslag til vedtak ble ikke vedtatt. Vedlikeholdsplanen er lagt ut på beboerportalen Vibbo.

   Årsmøtet fremmet alternativt vedtak:

- Styret vil undersøke nærmere hvem som har vedlikeholdsansvaret for stoppekranene, som betyr å avklare hvilke deler som omfattes av sameiets fellles ansvar, og hvilke deler som påhviler den enkelte beboer. Styret vil kartlegge tilstanden til alle stoppekraner og behovet for utskifting eller reparasjon.

- Styret vil undersøke muligheten for installasjon av individuelle vannmålere i hver boenhet, samt kostnader forbundet med dette.

- Kostnadsvurderingen med stoppekraner og vannmålere skal vurderes om kostnaden skal dekkes over sameiet felles budsjett eller om det kreves ekstra innbetaling fra beboerne.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

9. Saker til Årsmøte 2024 – 17. juni 2024

Forslag fremmet av: Karin-Johanne Sæther Myhre

Saksframstilling:

1. På årsmøte i sameiet 22 mai 2023 ble det enstemmig vedtatt:

Styret ska fremlegge de totale kostnadene - utgifter for elbillading i sameiet. Styret opplyste om at det kun manglet noen få avregninger (støtte fra Enova) og i løpet av kort tid ville styret sende ut nødvendig regnskap for elbillading i sameiet. Pr dato har denne avregningen ikke kommet. Hva har skjedd her?

2. I regnskapene for 2022 finner vi en kostnad på garasjen på kr 196.096.- Styret ble pålagt å fremlegge spesifikasjon for konto drift/ vedlikehold garasjeanlegg, som kunne skje umiddelbart. Pr dato er dette ikke fremlagt.

3. Årsmøtevedtak 22.5 2023 vedtok at alle kostnader knyttet til faktisk forbruk av elbillading skall betales av bruker (sak 4)

a. Det er montert nettverk i garasjen, er dette nettverket knyttet til elbillading?

b. hvem betaler driftsutgiftene til dett nettverket?

c. er elbilladesystemet meldt forsikringsselskap?

d. om ja, er premien økt grunnet valg av Eesee ladebokser?

4. I månedskiftet oktober- november 2023 ble vi bedt om å skru på utekranen til vannet hus B, siden takene skulle spyles. Arbeidet måtte etter kort tid avsluttes grunnet kuldegrader og sne. Senere ble spylingen gjenopptatt, og flere enheter har fått vannskader.

a. hvor mange seksjoner har fått skader?

b. hva har skadene kostet? og hvem har betalt hva? Er det leverandør, sameiets forsikring eller skadelidende forsikring som er blitt belastet? Skader koster på neste premie.

c. Er arbeidet ferdig og avsluttet med entreprenør som har utført arbeidet?

d. Er taksteinene impregnert etter spyling?

d. Garanti? hvor mange år?

5. Årsmøtet 2022 fattet enstemming vedtak om at styre skulle vurdere om rapporten fra Elbilforeningen i forbindelse med lading brøt noen form for personvern, eller om vi (Myhre) kunne få kopi av denne rapporten . Er dette styrebehandlet? når? og hva ble resultatet?

6. Vi har fått opplyst på årsmøtet om at av sikkerhetsmessige/ forsikringstekniske grunner måtte stikkontaktene i garasjen låses. Vi sameiere kunne ved behov be styret om å låse opp lokkene. Selv opplevde vi at styret låste opp lokket og neste formiddag ble ledningen frakoblet og lokket låst uten varsel. Grunnet sen ankomst ble ledningen først tilkoblet ved midnatt for lading av flatt startbatteri på bensinbilen. Da ledningen ble frakoblet var ladingen ikke ferdig, og batteriet ble ødelagt. Nytt batteri måtte kjøpes. Hva med litt kommunikasjon med bruker av stikkontakten- så ville problemet være løst.

7. Fått mail fra styret om at området vårt utenfor vår inngangsdør ved trapp tilhører fellesskapet. Vi har derfor fjernet begge pottene på fellesområdet umiddelbart. Regner med at sameiet maler opp veggen ved trappen utenfor B huset, samt fjerner groe mellom betonghellene slik at drenering av vann opprettholdes.

8. Til info har våre vedtekter at årsmøte til sameiet skal holdes innen 30april (par 9)

Forslag til vedtak
Styret følger opp årsmøtevedtak og vedtekter

Vedtak: Sakene ble tatt til etterretning. Spørsmålene vil bli besvart i en felles informasjon til beboerne.

10. Skjøtselsplan for sameiets uteområde

Forslag fremmet av: Solveig Grinder

Saksframstilling:

Vi er heldige å har et pent uteområde i sameiet. Imidlertid bærer hekker og andre busker/trær preg av å være "utgrodde" og sluppet for høyt.I vinter kunne en tydelig se at især den veldig høye Tuijahekken mellom hus C og D slet og den fikk skader i toppen. Neste vinter vil disse etter all sannsynlighet utvikle seg og vi kan få større brekkskader. Etter min mening er denne hekken for høy , tar mye lys og jeg ønsker den redusert utenfor hus D. Treverket på gelender og trapper bærer også preg av vær og vind og trenger stell. Mye av dette kan sameiet gjøre selv, som f.eks enkel beskjæring , men vi trenger en fagkyndig til å lage en skjøtselsplan for hekker/trær for f.eks 5 år fremover. Hva kan vi f.eks forvente av behov for utskifting og skikkelig beskjæring . Mye av dette kan vi gjøre ved en dugnad.

Forslag til vedtak
Styret innhenter tilbud på en skjøtselsplan for grøntområdene og i hht til denne setter opp en oversikt for hva vi kan utføre selv og hva vi bør ha ekstern hjelp til. Styret legger en plan for vedlikehold av tregelender i trapper ok. Den enkelte sameier er ansvarlig for egen balkong, og styret sender ut informasjon om hva som anbefales blir gjort og brukt av olje osv.

Vedtak: Vedtatt

11. Markeringslinjer på gjesteparkeringen
Forslag fremmet av: Solveig Grinder

Saksfremstilling:
Det er til tider mange biler på gjesteparkeringen og det parkeres av og til med unødvendig stor avstand mellom bilene. Dersom vi maler hvite linjer på asfalten vil vi kunne ha flere oppstillingsplasser.

Forslag til vedtak
Styret iverksetter oppmåling av p-plasser på gjesteparkeringen og disse markeres med hvite malte striper.

Vedtak: Vedtatt

12. Planen etter taklekkasje som skjedde ifm. vasking av takene.
Forslag fremmet av: Charlotte Lynn Muscat

Saksfremstilling:
Hva har skjed siden vannlekasjen - handlingsplaner for takene, og handling til nå ifm. selskap som utførte jobben.

Forslag til vedtak
Trenger info om planen med datoer og i tillegg hvordan å unngå samme/ lignende problem i framtiden.

Vedtak: Tatt til etterretning. Styret følger opp saken med vannlekkasjen.

---

13. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble **Torstein Burkalend** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble **Eirik Fykse** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble **Solveig Torgersen Grinder** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått **Daniel Pandher**
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:15. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen:
Navn: Mona Kvandahl/s/

Protokollvitne
Navn: Solveig Torgersen Grinde/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgperiode
Leder	Torstein Burkeland	2024-2026
Styremedlem	Linda Larsen	2023-2025
Styremedlem	Thomas Tønseth	2023-2025
Styremedlem	Eirik Fykse	2024-2026
Varamedlem	Solveig Torgersen Grinder	2024-2025

	2017-2027	HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42 - 10 ÅRS VEDLIKEHOLDSPLAN OG BUDSJETT													
Dato	**08.11.2016**														
Kontroll	**BESKRIVELSE**	**NUMMER**	**TILTAK**		**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
	Ny membran over betongtak, garasjeinnkjøring					230000		0	0	0	0	0	0	0	0
	Montering av heldekkende pipebeslag		10 utvendige piper		0	40000	300000	0	0	0	0		0	0	0
K1	Kontroll av utv.panel	T1	Skifte av ytterpanel gavler		0	0	145000	0	0	0	0	0	0	0	0
K3	Kontroll av grunnmur-fundamenter	T2	Betongrehab/puss/maling		0	10000	0	10000	0	0	0	10000	0	0	0
K4	Kontroll av tak	T3	Bytte ødelagte takstein-fjerne mose		0	0	6000	6000	0	0	6000	6000	0	6000	0
K5	Kontroll av takrenner	T4	Rense takrenner og spyle tak		0	0	6000	6000	0	0	6000	6000	0	6000	0
K6	Kontroll av beslag	T5	Bytte ut/vask/behandle beslag		4500	0	4500	0	4500	0	4500	0	4500	0	4500
K7	Kontroll av fuger	T6	Refuge dårlige fuger		0	0	12000	0	0	0	12000	0	0	0	0
K9	Kontroll generell	T8	Generelle mangler		10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
K15	Rengjøring av ventilasjonskanaler	T9	Rengjøring av vent.kanaler		50000	0	0	0	0	0	0	0	60000	0	0
K14			Oppretting av heller		36500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			Maling av grå og hvite trevegger		0	0	1000000	0	0	0	0	0	0	0	0
			Maling av hvite partier		0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
K16	Kontroll av vent.vifte-filter garasje	T10	Kontroll-utskifting av filter/Mont. av vannmåle		58500	0	2500	0	2500	0	2500	0	2500	0	2500
			Uforutsette kostnader		15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
		T12	HMS-modul		1500	1500	1500	1500	15000	0	0	0	0	0	0
		T15	Bygn.teknisk rådgiver		25000	25000	25000	25000	25000	25000	0	25000	25000	25000	25000
				SUM	**201000**	**331500**		**73500**	**72000**	**50000**	**56000**	**72000**	**117000**	**62000**	**57000**
Merknad:															
							1527500								
							.								

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7362
Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Velkommen til årsmøte i Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

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

Dato for årsmøtet:
17. juni 2024 kl. 18:00, Møtet holdes i Hoffsj.Løvenskiolds V 42, enten på parkeringsplassen eller i garasjen..

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsplan.
8. Saker til Årsmøte 2024 - 17.juni 2024
9. Skjøtselsplan for sameiets uteområde
10. Markeringslinjer på gjesteparkeringen
11. Planen etter taklekkasje som skjedde ifm. vasking av takene.
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Mona Kvandahl fra OBOS foreslå valgt som møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl foreslått. Som protokollvitne ble ..... foreslått.

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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000,-.

Sak 7

Vedlikeholdsplan.

Forslag fremmet av:
Karin-Johanne Sæther Myhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har lett etter vedlikeholdsplanen for sameiet på Vibbo, og kan ikke finne denne.Muligens har vi oversett noe der!

For mange år siden ble det vedtatt at styret skulle utarbeide rulerende vedlikeholdsplan for 10 år. Vedlikeholdsplanen skal inneholde planlagt vedlikehold, kostnadsestimat (med forbehold) og planlagt år for gjennomføring. Denne planen gir styret et grunnlag for fremtidig budsjett - som igjen kan godkjennes av sameierne.

Grunnen til at vi lette etter vedlikeholdsplanen var at vi har oppdaget at stengekranen til vann i leiligheten er nå meget treg og bør byttes innen kort tid. Sameiet har ansvar for vannet frem til seksjonen inklusive stengekranen. Vitende om at Balllofix kranen er ca 32-33 år, og har en normal levetid på 20-25 år er det klart på tide å bytte kranen. Vil tro at dette gjelder for mange seksjoner.

Når man først bytter kranene er det naturlig å legge til vannmåler i hver enkelt seksjon.Vann, avløp og renovasjon er varslet vil komme med vesentlig prisøkning grunnet store investeringer i bl. annet ledningsnettet. Ved bruk av vannmåler i hver seksjon vil den enkelte sameier bli belastet for faktiske kostnader, og ikke størrelsen på seksjonen. Erfaringer med vannmåler viser at faktiske kostnader går ned, noe vi også har erfart da tidligere styre fikk innført vannmåler i sameiets felles vanninntak. Vannmåleren i seksjonen avleses 1 gang pr år, og seksjonen får avregning iht faktisk forbruk.

Styret sender ut umiddelbart og så tidlig som mulig før årsmøte gjeldene vedlikeholdsplan. Denne planen-justeres av årsmøte og godkjennes.

Forslag til vedtak
Vedlikeholdsplanen legges ut på Vibbo , slik at alle sameiere har enkelt tilgang til planen.

Nye stoppekraner og vannmåler installeres så raskt som mulig i hver seksjon.

Karin og William Myhre

Oslo, 27.04.2024

Sak 8

Saker til Årsmøte 2024 - 17.juni 2024

Forslag fremmet av:
Karin-Johanne Sæther Myhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saker til årsmøte Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 - dato 17 juni 2024

1. På årsmøte i sameiet 22 mai 2023 ble det enstemmig vedtatt:

Styret ska fremlegge de totale kostnadene - utgifter for elbillading i sameiet. Styret opplyste om at det kun manglet noen få avregninger (støtte fra Enova) og i løpet av kort tid ville styret sende ut nødvendig regnskap for elbillading i sameiet. Pr dato har denne avregningen ikke kommet. Hva har skjedd her?

2. I regnskapene for 2022 finner vi en kostnad på garasjen på kr 196.096.- Styret ble pålagt å fremlegge spesifikasjon for konto drift/ vedlikehold garasjeanlegg, som kunne skje umiddelbart. Pr dato er dette ikke fremlagt.

3. Årsmøtevedtak 22.5 2023 vedtok at alle kostnader knyttet til faktisk forbruk av elbillading skall betales av bruker (sak 4)

a. Det er montert nettverk i garasjen, er dette nettverket knyttet til elbillading?

b. hvem betaler driftsutgiftene til dett nettverket?

c. er elbilladesystemet meldt forsikringsselskap?

d. om ja, er premien økt grunnet valg av Eesee ladebokser?

4. I månedskiftet oktober- november 2023 ble vi bedt om å skru på utekranen til vannet hus B, siden takene skulle spyles. Arbeidet måtte etter kort tid avsluttes grunnet kuldegrader og sne. Senere ble spylingen gjenopptatt, og flere enheter har fått vannskader.

a. hvor mange seksjoner har fått skader?

b. hva har skadene kostet? og hvem har betalt hva? Er det leverandør, sameiets forsikring eller skadelidende forsikring som er blitt belastet? Skader koster på neste premie.

c. Er arbeidet ferdig og avsluttet med entreprenør som har utført arbeidet?

d. Er taksteinene impregnert etter spyling?

d. Garanti? hvor mange år?

5. Årsmøtet 2022 fattet enstemming vedtak om at styre skulle vurdere om rapporten fra Elbilforeningen i forbindelse med lading brøt noen form for personvern, eller om vi (Myhre) kunne få kopi av denne rapporten . Er dette styrebehandlet? når? og hva ble resultatet?

6. Vi har fått opplyst på årsmøtet om at av sikkerhetsmessige/ forsikringstekniske grunner måtte stikkontaktene i garasjen låses. Vi sameiere kunne ved behov be styret om å låse opp lokkene. Selv opplevde vi at styret låste opp lokket og neste formiddag ble ledningen frakoblet og lokket låst uten varsel. Grunnet sen ankomst ble ledningen først tilkoblet ved midnatt for lading av flatt startbatteri på bensinbilen. Da ledningen ble frakoblet var ladingen ikke ferdig, og batteriet ble ødelagt. Nytt batteri måtte kjøpes. Hva med litt kommunikasjon med bruker av stikkontakten- så ville problemet være løst.

7. Fått mail fra styret om at området vårt utenfor vår inngangsdør ved trapp tilhører fellesskapet. Vi har derfor fjernet begge pottene på fellesområdet umiddelbart. Regner med at sameiet maler opp veggen ved trappen utenfor B huset, samt fjerner groe mellom betonghellene slik at drenering av vann opprettholdes.

8. Til info har våre vedtekter at årsmøte til sameiet skal holdes innen 30april (par 9)

Karin og William Myhre

Oslo, 26.03.2023

Forslag til vedtak

Styret følger opp årmøtevedtak og vedtekter

Sak 9

Skjøtselsplan for sameiets uteområde

Forslag fremmet av:
Solveig Grinder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi er heldige å har et pent uteområde i sameiet. Imidlertid bærer hekker og andre busker/trær preg av å være "utgrodde" og sluppet for høyt.I vinter kunne en tydelig se at især den veldig høye Tuijahekken mellom hus C og D slet og den fikk skader i toppen. Neste vinter vil disse etter all sannsynlighet utvikle seg og vi kan få større brekkskader. Etter min mening er denne hekken for høy , tar mye lys og jeg ønsker den redusert utenfor hus D. Treverket på gelender og trapper bærer også preg av vær og vind og trenger stell. Mye av dette kan sameiet gjøre selv, som f.eks enkel beskjæring , men vi trenger en fagkyndig til å lage en skjøtselsplan for hekker/trær for f.eks 5 år fremover. Hva kan vi f.eks forvente av behov for utskifting og skikkelig beskjæring . Mye av dette kan vi gjøre ved en dugnad.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på en skjøtselsplan for grøntområdene og i hht til denne setter opp en oversikt for hva vi kan utføre selv og hva vi bør ha ekstern hjelp til.

Styret legger en plan for vedlikehold av tregelender i trapper ok. Den enkelte sameier er ansvarlig for egen balkong, og styret sender ut informasjon om hva som anbefales blir gjort og brukt av olje osv.

Sak 10

Markeringslinjer på gjesteparkeringen

Forslag fremmet av:
Solveig Grinder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er til tider mange biler på gjesteparkeringen og det parkeres av og til med unødvendig stor avstand mellom bilene. Dersom vi maler hvite linjer på asfalten vil vi kunne ha flere oppstillingsplasser.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter oppmåling av p-plasser på gjesteparkeringen og disse markeres med hvite malte striper.

Sak 11

Planen etter taklekkasje som skjedde ifm. vasking av takene.

Forslag fremmet av:
Charlotte Lynn Muscat

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hva har skjed siden vannlekasjen - handlingsplaner for takene, og handling til nå ifm. selskap som utførte jobben.

Forslag til vedtak

Trenger info om planen med datoer og i tillegg hvordan å unngå samme/ lignende problem i framtiden.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 1-2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 1 varamedlem for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Forslag til vedtak

Kandidater til styrevervene velges på årsmøtet.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Burkeland	Postboks 1975 Vika
Styremedlem	Linda Larsen	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 A
Styremedlem	Thomas Tønseth	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 C
Varamedlem	Daniel Pandher	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 D

Valgkomiteen

Iben C Kragseth Mohn	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 C
Flemming Steen Nielsen	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 E

Kontaktinformasjon

Styret
Styret kan kontaktes på e-post: hoffsjeflovenskioldsvei42@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42
Sameiet består av 30 seksjoner.
Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975681122, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
28 218

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøter ved jevne mellomrom. Vi forsøker å avholde slike hver 6. uke. I løpet av den siste perioden har det vært avholdt ca. 8 styremøter. I tillegg holder styret løpende kontakt via e-post og telefon.

I perioden har vi fulgt opp vedlikeholdsplanene. Videre har styret fulgt opp forhold knyttet til løpende drift og driftsavtaler. Det har også vært fokus på oppfølging av forhold knyttet til el-billaderne.

Det har vært tett oppfølging av de løpende tjenestene Sameiet kjøper inn. Især har det vært forsøkt å forbedre tjenesten vedrørende snømåking og strøing.

Videre har det vært gjennomført kontroll av brannsikkerheten. Dette har igjen vært fulgt opp av styret.

Likeledes har styret gjennomført besiktigelser av bygningsmassen, slik at eventuelle skader og mangler kan forebygges og utbedres. Dette er også en del av styrets løpende HMS-arbeid.

I tillegg følger styret nøye med på Sameiets økonomiske situasjon og rapporter. Herunder den løpende likviditeten.

Det er ønskelig å holde felleskostnadene på et rimelig nivå. Derfor følger styret nøye med på både kostnads- og inntektssiden. Herunder ved å også reforhandle avtaler osv. som Sameiet har. Bl.a. nevnes det her at styret har reforhandlet avtalen med Anticimex.

Styret følger også opp løpende henvendelser fra seksjonseiere og andre.

Det har også oppstått et par skader som har vært fulgt opp av styret.

Det har også vært avholdt dugnad.

I løpet av perioden har ett styremedlem fratrådt som følge av flytting. I praksis har derfor Daniel Pandher fungert som styremedlem.

Mht. kommunikasjon med seksjonseierne har Sameiet v/styret sendt ut flere skriv. En oppfordrer alle seksjonseierne til å registrere seg for elektronisk kommunikasjon, samt til å ta i bruk tjenesten Vibbo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 750 389,-.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 421 280,-.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert grunnet hyppige renteøkninger i 2023.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 598 975,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Det er ikke planlagt større vedlikehold for perioden 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42.

Lån
Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: T6BAD-765IQ-1XIW4-IFTMK-SYMOT-KMPUD

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 4. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: T6BAD-765IQ-1XIW4-IFTMK-SYMOT-KMPUD

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42
ORG.NR. 975 681 122, KUNDENR. 7362

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 556 436	1 504 812	1 556 000	1 556 000
Andre inntekter	3	193 953	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 750 389**	**1 504 812**	**1 556 000**	**1 556 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-13 395	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-6 113	-5 944	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 790	-84 403	-89 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-29 472	-45 475	-40 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-503 887	-632 553	-185 000	-210 000
Forsikringer		-133 290	-117 278	-130 000	-146 000
Kommunale avgifter	9	-195 247	-205 588	-243 500	-230 000
Energi/fyring		-30 181	-45 205	-50 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 528	-147 868	-155 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-121 786	-133 880	-249 000	-137 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 421 280**	**-1 526 588**	**-1 257 500**	**-1 202 000**
DRIFTSRESULTAT		**329 109**	**-21 776**	**298 500**	**354 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 269	6 297	0	0
Finanskostnader	12	-99 189	-74 041	-83 000	-100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-85 920**	**-67 744**	**-83 000**	**-100 000**
ÅRSRESULTAT		**243 189**	**-89 520**	**215 500**	**254 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-89 521		
Reduksjon udekket tap		243 189	0		

SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42
ORG.NR. 975 681 122, KUNDENR. 7362

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 464	26 202
Andre kortsiktige fordringer		0	113 582
Driftskonto OBOS-banken		114 467	150 138
Sparekonto OBOS-banken		561 682	830 765
SUM OMLØPSMIDLER		**703 613**	**1 120 687**
SUM EIENDELER		**703 613**	**1 120 687**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-760 703	-1 002 482
SUM EGENKAPITAL		**-760 703**	**-1 002 482**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 359 678	1 513 015
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 359 678**	**1 513 015**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 792	22 820
Leverandørgjeld		38 613	455 626
Skyldige offentlige avgifter		1 410	16 215
Påløpte renter		9 198	493
Påløpte avdrag		12 625	0
Annen kortsiktig gjeld	15	10 000	115 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**104 638**	**610 154**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**703 613**	**1 120 687**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03. juni 2024
Styret i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Torstein Burkeland/s/ Linda Larsen/s/ Thomas Tønseth/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 526 436
Garasjeleie	30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 556 436**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Inntektsført avsatt styrehonorar for 2020 og 2021	131 215
Tilskudd vedr. elbil infrastruktur	62 738
SUM ANDRE INNTEKTER	**193 953**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 985**

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 2022/2023, og er på kr 95 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 113.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-23 043
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 429
SUM KONSULENTHONORAR	**-29 472**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-228 355
Drift/vedlikehold elektro	-3 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-171 951
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 871
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 508
Kostnader dugnader	-8 013
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-503 887**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-75 600
Feieavgift	-2 933
Renovasjonsavgift	-116 715
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-195 247**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 520
Skadedyrarbeid	-37 295
Renhold ved firmaer	-2 409
Snørydding	-73 363
Andre fremmede tjenester	-492
Trykksaker	-326
Porto	-540
Bank- og kortgebyr	-2 841
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-121 786**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 249
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 917
Andre renteinntekter	103
SUM FINANSINNTEKTER	**13 269**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-99 189
SUM FINANSKOSTNADER	**-99 189**

NOTE: 13
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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-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: 14
GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019	-2 022 779	
Nedbetalt tidligere	509 764	
Nedbetalt i år	153 337	
		-1 359 678
SUM GJELDSBREVLÅN		**-1 359 678**

NOTE: 15
KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar for 2022	-10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	**-10 000**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 1286195. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.06.24
Selskapsnummer: 7362 **Selskapsnavn:** Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 42C

Dato: 10.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507272
8362325

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 218

Vi viser til bestilling av 20250310 for HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 42C.

GNR. 28 BNR. 218

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.05.1934.

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

4328 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

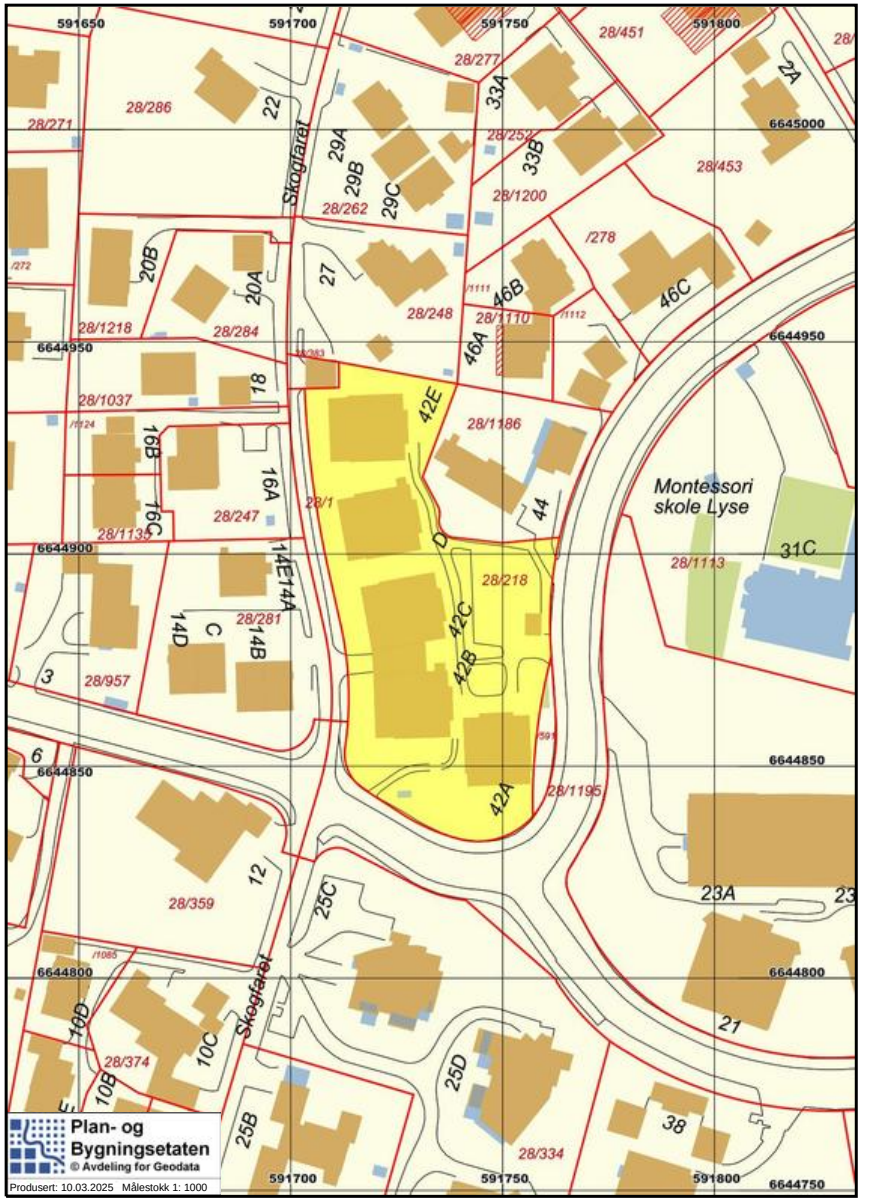
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3133

Endret reguleringsplan med vist bebyggelse og regulerings- bestemmelser for gnr.28 bnr.218 m.fl. Hoffsjef Løvenskiolds vei 42 - 44 - Boliger.

Vedtaksdato: 20.09.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850040
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN MED VIST BEBYGGELSE FOR GNR. 28, BNR. 218 M. FL., HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 42-44.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

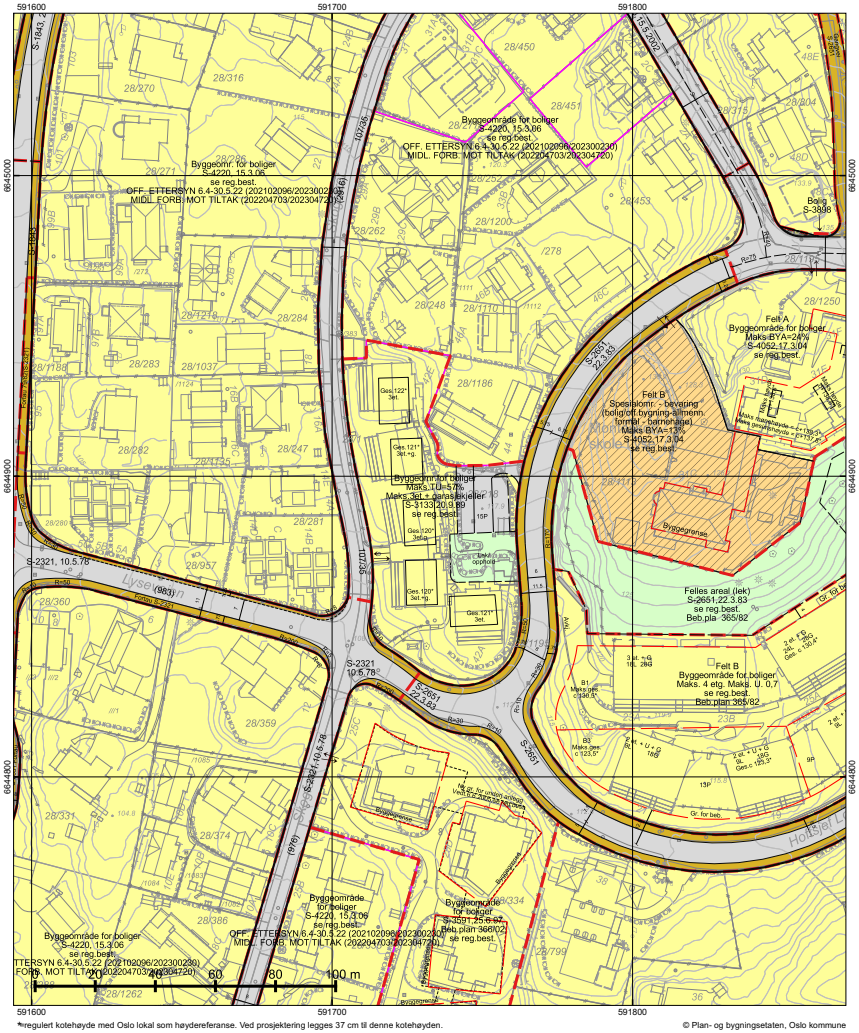
§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger. Tomteutnyttelsen skal ikke overstige 57 %.

§ 3. Innenfor byggeområdet for boliger kan det oppføres terrasseblokker i inntil 3 etasjer + garasjekjeller. Maks gesimshøyde skal ikke overstige cote 122 for blokk 1, cote 121 for blokk 2 og 5, cote 120 for blokk 3 og 4.

§ 4. Det skal opparbeides min. 1,9 biloppstillingsplasser pr. leilighet inkl. gjesteparkering. Maks. 15 plasser tillates lagt på terreng.

§ 5. Eksisterende villa i Hoffsjef Løvenskiolds vei 44 skal ha rett til kjøreatkomst via eksisterende avkjørsel til Hoffsjef Løvenskiolds vei.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta som viser eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon og areal for leik og opphold, jfr. paragraf 69 i plan- og bygningsloven.
Eksisterende vegetasjon som skal bevares skal måles inn på utomhusplanen og være tilstrekkelig sikret før byggearbeidene igangsettes.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139494/ 86507272
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HOFFSJEF
LØVENSKIOLDS VEI 42C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/218

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)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

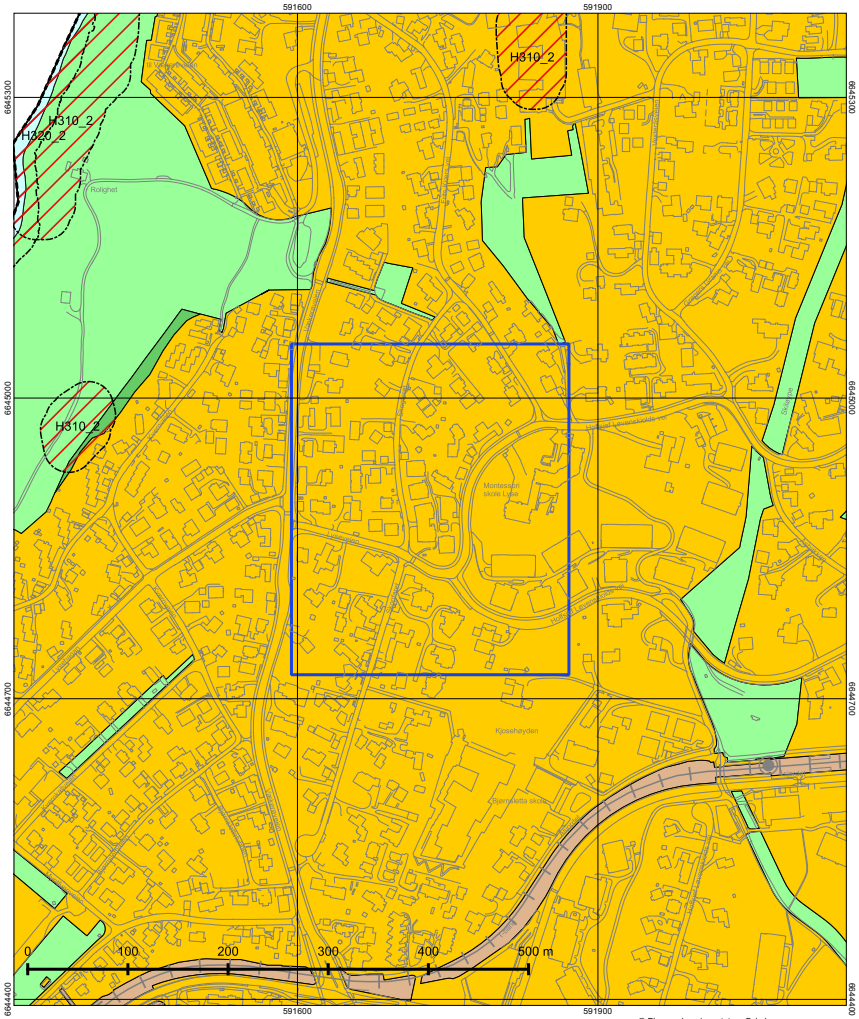
Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139494/ 86507272
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HOFFSJEF
LØVENSKIOLDS VEI 42C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/218

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139494/86507272
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0039/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C 0382 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 218, snr 18 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no