

Hoffsveien 43B



Velkommen til

Hoffsveien 43B



Salgsoppgaven produsert 14. mai 2024

HOFF / SKØYEN

Påkostet og gjennomført 4-roms hjørneleilighet med høy standard | Solrik, usjenert balkong | Barnevennlig | Renovert i 2021

Prisantydning	10 350 000,-
Omkostninger	260 100,-
Totalpris	10 610 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 374,-
BRA-i	103 kvm
Totalt BRA	117 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1971

Megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no

Megler 2	Hanna Gjervan Paulsen
Telefon	404 56 222
E-post	h.paulsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En stilren og påkostet 4-roms hjørneleilighet med familievennlig planløsning. Boligen ble totalrenovert i slutten av 2021 og er gjennomført med heltre parkettgulv, smarthjem og eksklusive løsninger. Et herlig hjem som må oppleves!

Leiligheten har ettertraktede kvaliteter som flotte lysforhold, store rom og skjermet beliggenhet. Her bor du praktfullt til i 3.etg med solrik, vestvendt balkong med utsyn mot grønne fellesområder. Det er tre gode soverom, sosialt oppholdsrom med kjøkken fra Kvik og lekkert bad m/vaskerom.

- V.armtvann inkl.
- Garasjeleie tilgjengelig
- Trådløs styring av varmekabler og lys for optimal komfort
- Solrik balkong på 7m² hvor du virkelig kan nyte sommeren
- Sentral beliggenhet, samtidig skjermet med grønne områder rundt leiligheten samt en idyllisk dam og elv

Arealer og innhold

BRA-i:	103 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	117 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

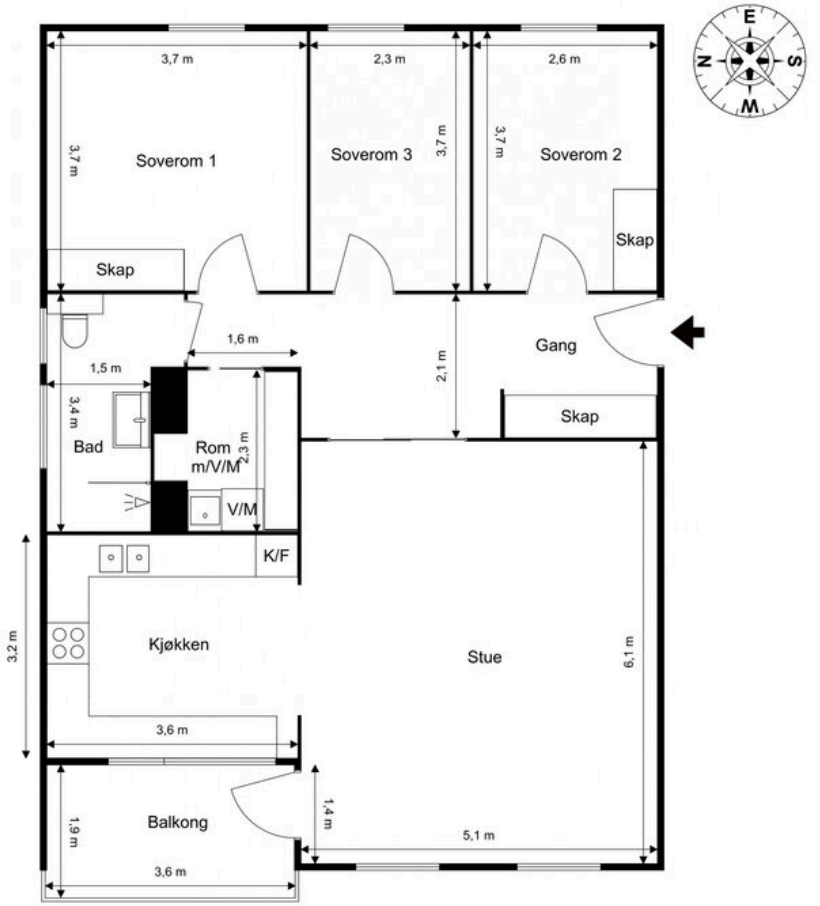
3. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom og rom m/ opplegg for vaskemaskin.
Total BRA: 103 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Lofsbod
Total BRA: 7 kvm.
TBA: 7 kvm. Vestvendt balkong

Hoffsveien 43B

3. Etasje



FIDENS

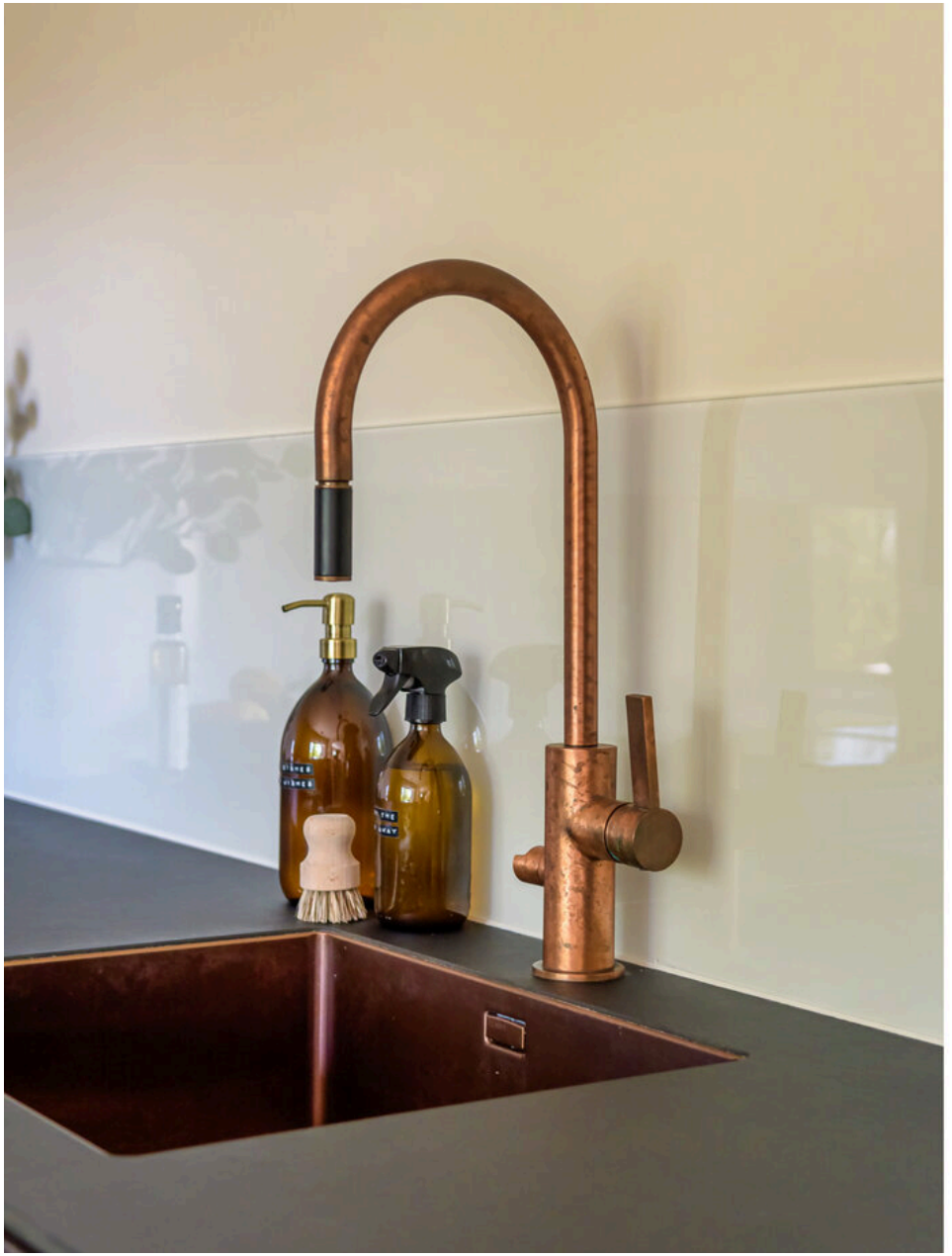
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

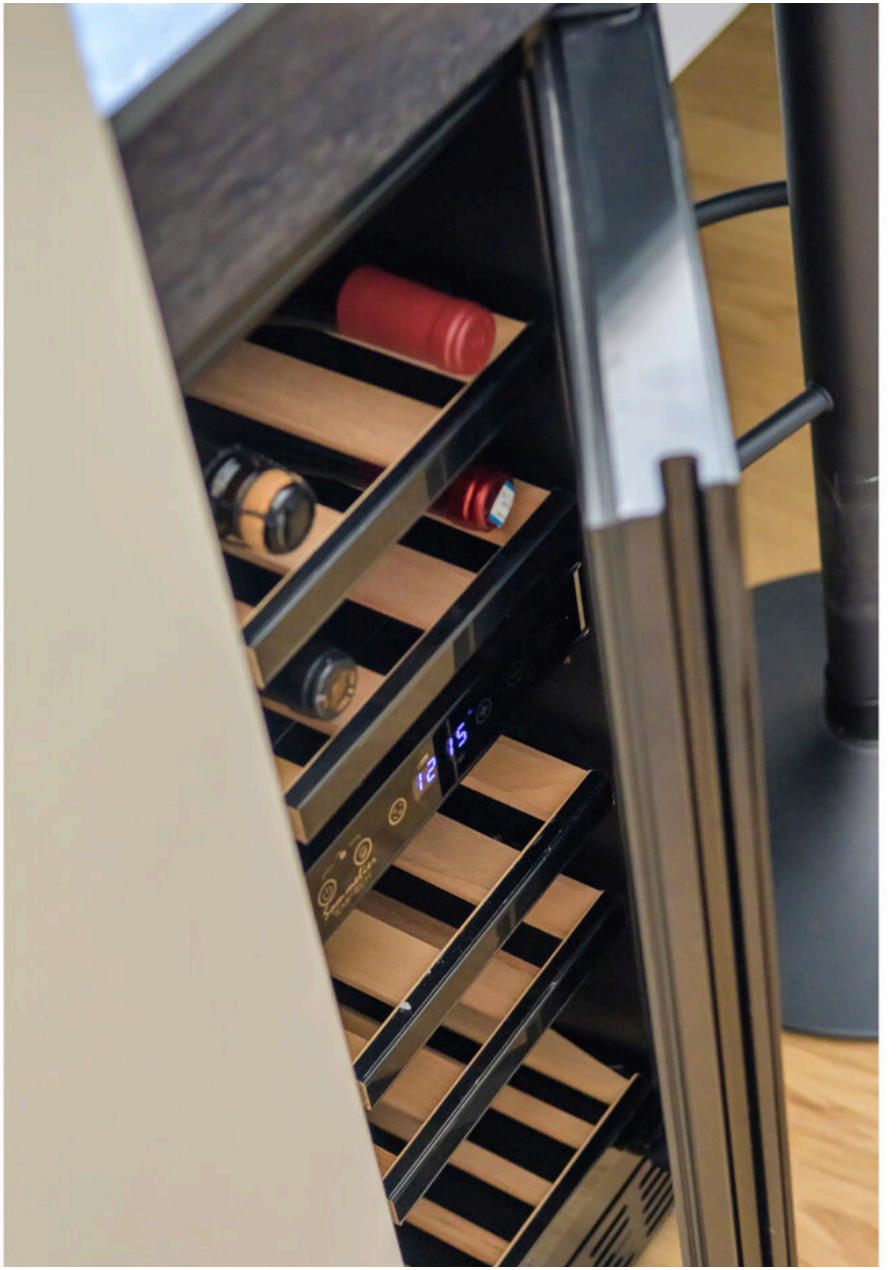






















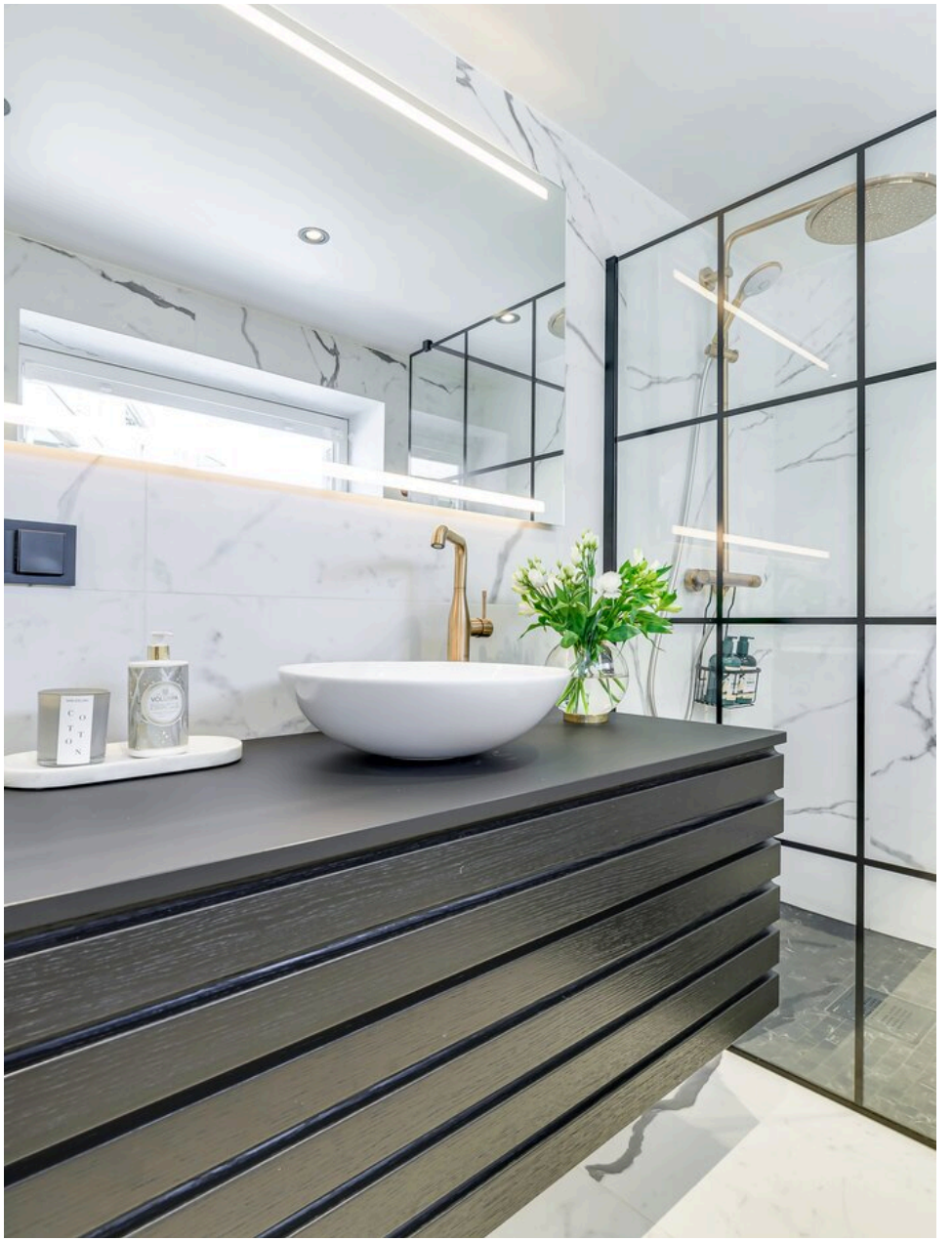







COTTON



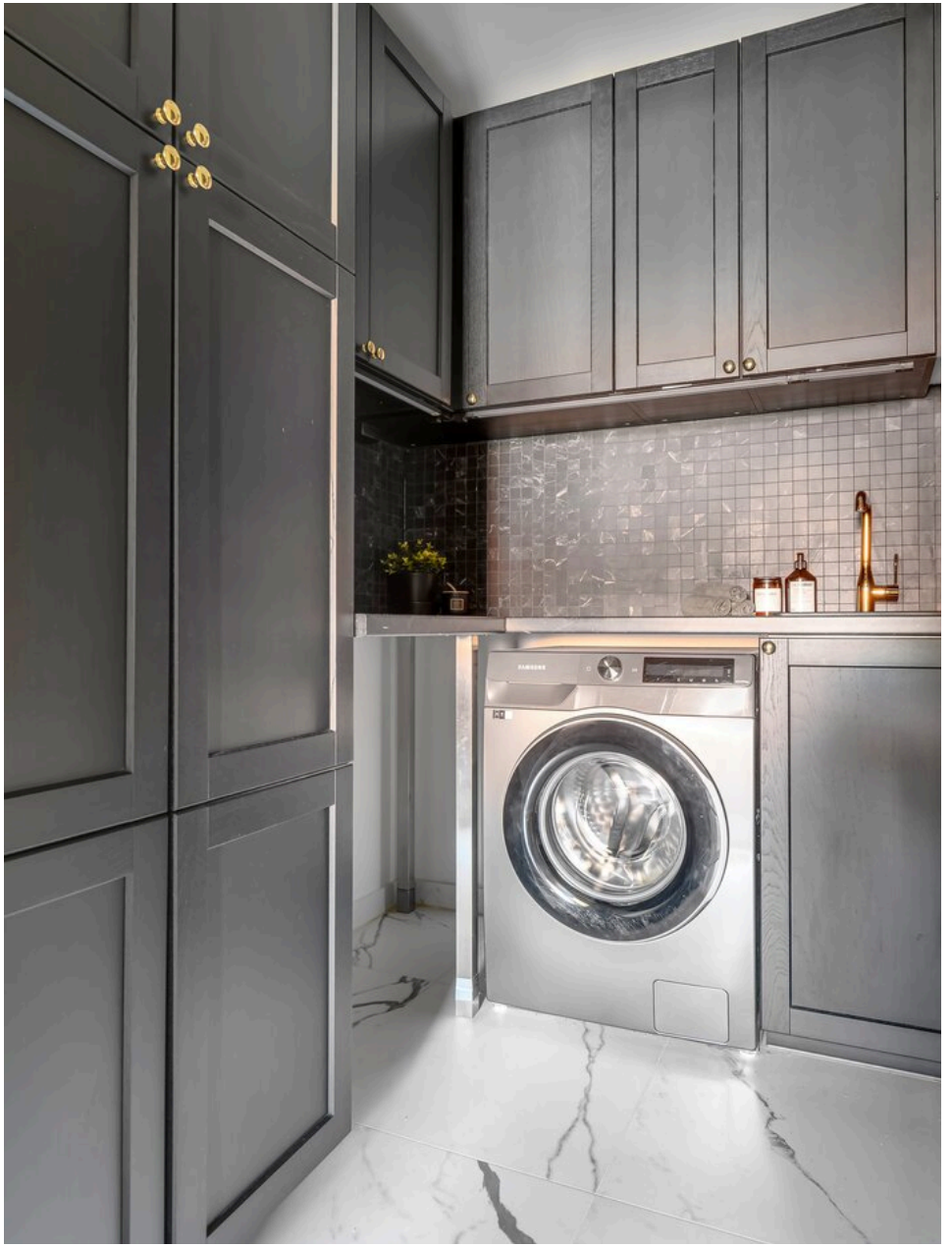


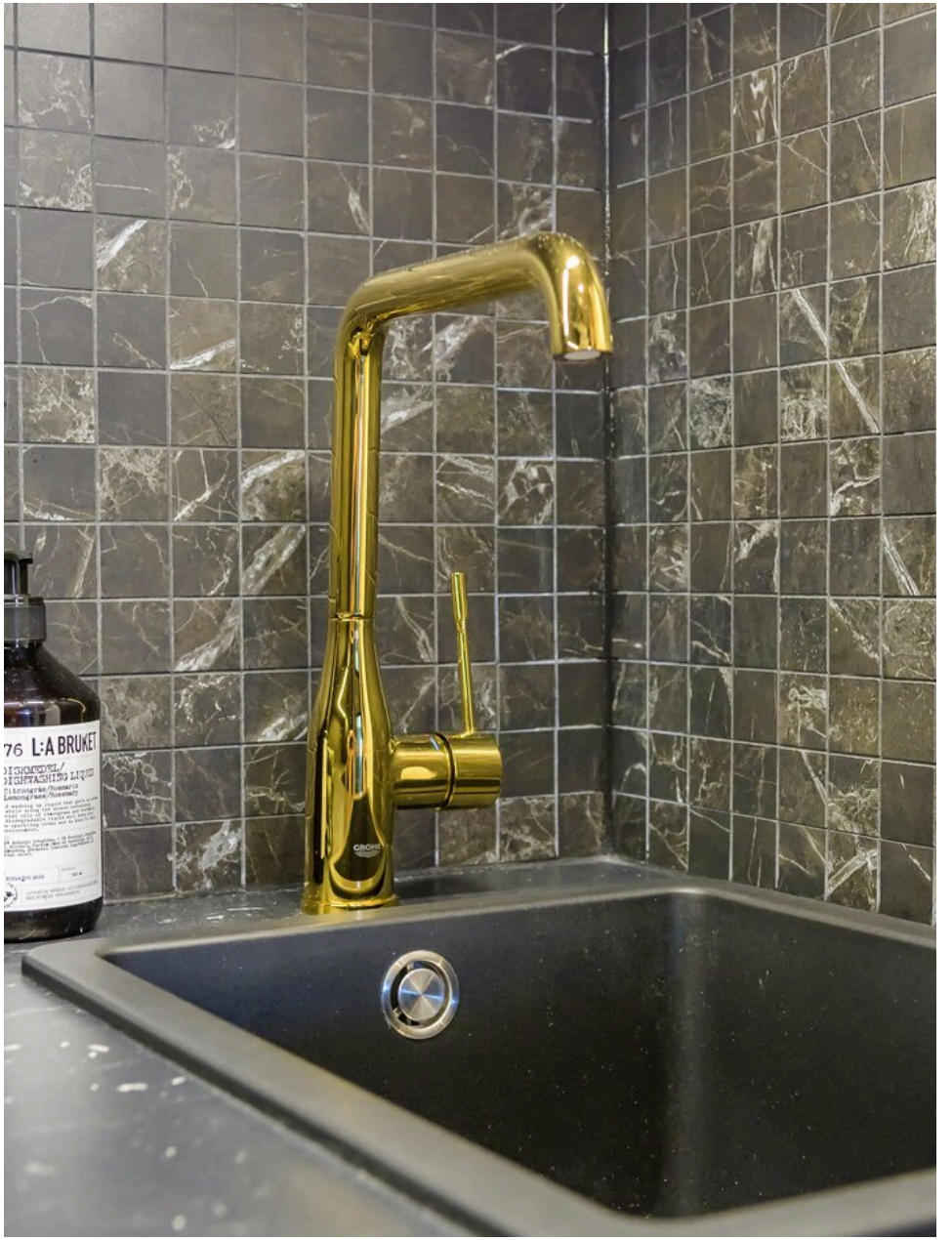











76 L:A BRUKET











Hoffsveien 43B

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	604 elever, 33 klasser	**14 min** 1 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	673 elever, 40 klasser	**23 min** 1.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	80 elever, 18 klasser	**8 min** 4.4 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	**11 min** 4 km
Ris skole (8-10 kl.)	730 elever, 52 klasser	**9 min** 5.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	**16 min** 1.2 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	**8 min** 4.8 km

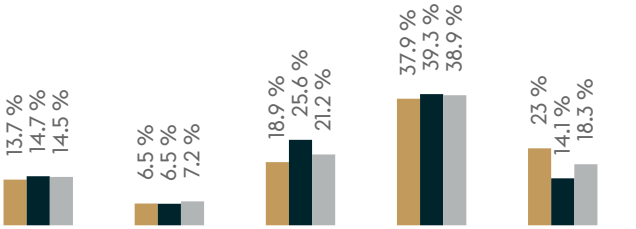
Offentlig transport

Smestaddammen	Linje 40	**4 min** 0.3 km
Smestad	Linje 1, 2, 3	**10 min** 0.8 km
Hoff	Linje 13	**11 min** 0.9 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	**16 min** 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 7 km

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 å...	30 barn	**1 min** 0.1 km
Smestad barnehage (1-5 år)	126 barn	**12 min** 0.9 km
Priorveien barnehage (1-5 år)	54 barn	**13 min** 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Smestad brannstasjon balløkke	9 min
Smestad skole	11 min
SATS Hoff	11 min
SATS Njårdhallen	21 min

«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bjørvika kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Informasjon

Hoffsveien 43B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0059/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hoffsveien 43B, 0377 OSLO
Gnr 32, bnr 704, snr 14 i Oslo kommune

Selgere
Hans Peter Sverdrup
Tiril Sverdrup

Kjøpesum og omkostninger
10 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
258 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
260 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
272 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 610 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 622 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom og rom m/ opplegg for vaskemaskin.
Total BRA: 103 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Lofsbod
Total BRA: 7 kvm.
TBA: 7 kvm. Vestvendt balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Kjellerbod på ca. 7m² (medtatt som BRA-e). Takhøyder er målt til ca. 2,42m. Mekret B6.
Loftsbod på ca. 7m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca. 11m². Det er skråtak, så høyeste punkt er målt til ca. 2,05m. Merket B6.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyder: Soverom 2: 2,49m Soverom 1: 2,49m Bad: 2,13m Stue: 2,48m.
Det er etablert en vestvendt balkong i betong med gulvfliser på ca 7m².

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entre/gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom og rom m/opplegg for vaskemaskin.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod og en loftsbod på 7 m² hver.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré/gang:
Vel inne møter du en svært innbyende entré/gang som gir et godt førsteinntrykk. Entréen er malt i delikate farger med lekkert fiskebeinsparkett. Det er gulvvarme via folie. Det er godt plass til å henge fra seg yttertøy og sko i medfølgende skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue:
Videre innover ankommer man en delikat stue med store vinduer. En lekker smijernsdør som gir et eksklusivt preg, skiller stuen og gangen. Stuen har en romslig planløsning med flere innredningsmuligheter. Det er god plass til sofagruppe, stort spisebord og annet ønsket møblement. Det er god plass til å invitere venner og familie på en hyggelig middag. Stuen er malt i svært delikat farge, spotter i taket og lekkert parkettgulv med gulvvarme.

Fra stuen er det utgang til en solrik vestvendt balkong på ca. 7m². Det er god plass til utemøbler. Balkongen vender ut mot rolige og hyggelig grøntområder. Balkongen har flislagt gulv.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen. Rommet er malt i svært delikat farge, spotter i taket og lekkert parkettgulv med gulvvarme.
Stilrent Kvik-kjøkken fra 2021. Innredningen består av moderne fronter og pen benkeplate som gir kjøkkenet et eksklusivt preg. Herdet glass med bakmalt plate på vegg over benkeplate. Det er rikelig med benke- og oppbevaringsplass. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/fryseskap og vinskap. Kullfiltervifte innfelt i platetopp.

Bad:
Lekkert bad fra 2021. Badet er utført med moderne og tidsriktige farge- og materialvalg. Innredningen består av servantskap med skuffeseksjon fra Kvik, servantbolle, speil med integrert lys og vegghengt toalett. Dusjdører med svarte detaljer som gir et eksklusivt preg. Rommet er tilkoblet mekanisk avtrekk. Badet har videre elektrisk gulvvarme og downlights i taket.

Soverom:
Leiligheten byr på tre gode soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Det er rikelig med skapplass i et flott plassbygd garderobeskap. De øvrige rommene er også av god størrelse med plass til seng, garderobeskap og annet ønsket møblement. Alle rommene er malt i svært delikate farger, spotter i taket og flott parkettgulv med gulvvarme.

Rom m/opplegg for vaskemaskin:
Flott vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Plassen er godt utnyttet med plassbygde skap fra IKEA med profilerte fronter, fliser over benken og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, downlights i taket og malte overflater. Det er videre montert automatisk vannstopper, mekanisk avtrekk og rørfordelingsskap.

Parkering

Sameiet disponerer en rekk plasser, inkludert plasser med elbillader. Det er også mulig å leie parkeringsplass i garasje i sameiet etter venteliste. Selger opplyser at leie av garasjeplassen er på kr. 200,- pr md. Kontakt styret for mer informasjon.

Sameiet har nylig innført ny parkeringsordning med elektronisk registrering av skiltnummer. Hver bolig har mulighet til å registrere inntil 3 biler hver, samt mulighet for å registrere bilnummer for gjester

Gateparkering etter gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger

2021:
- Montering av markiser i alle rom. Utført av Scandic Markiser AS.
- Lagt ny parkett og fiskebeinsparkett i hele leiligheten. Utført av MK Gulvlegging AS og Skogr AS.
- De Lilla var totalentreprenøren for oppussing av leiligheten. (overflater, bad, vaskerom).
- Montering av nytt kjøkken. Utført av montører fra Kvik.
- Elektriske arbeider i leiligheten. Utført av Vestre Aker Elektro.
- Rørlegger arbeider i leiligheten. Utført av Christiania rørleggerbedrift AS.
- Montering av varmepumpe. Utført av BS Klima.
Det er ikke søkt godkjenning fra styret om montering av varmepumpen.
- Mur og treverk/listverk er malt på balkongen. Flisene ble lagt av De Lilla i 2021.

2023: Montert vamepumpe.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 1. juli 2021

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Polisenummer: 109289975
Forsikret i: Tryg

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Totalentreprise av De Lilla AS fra august 2021-desember 2021, herundertotalrenover t kjøkken, bad og vaskerom. Alt av VVS ble utført av Christiania Rørleggerbedrift AS. Alt av EL-arbeider utført av Vestre Aker Elektro.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Totalentreprise av De Lilla AS fra august 2021-desember 2021. Alt av VVS ble utført av Christiania Rørleggerbedrift AS, hele badet ble revet og bygget opp på nytt, herunder med nytt sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Totalentreprise av De Lilla AS fra august 2021-desember 2021. Alt av VVS ble utført av Christiania Rørleggerbedrift AS. Alt av EL-arbeider utført av Vestre Aker Elektro AS. Opprinnelig bad, wc og vaskerom ble revet og bygget opp på nytt.

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?
- Ja, faglært. Tak er skiftet av sameiet før vår eiertid. Se tilstandsrapport.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Alt av EL-arbeider utført av Vestre Aker Elektro AS i perioden aug 2021-desember 2021. I vår eiertid er det bl.a. lagt opp ny kurs til kjøkken og skiftet ut brytere og kontakter, lagt opp nytt på alle vegger som er åpnet ifm. arbeider på bad/vaskerom, spotter på bad/vaskerom, utenpåliggende spotter i resten av leiligheten, samt lagt varme i alle gulv. Lys og varme er koplet opp med appstyring.

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja

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.?
- Ja, faglært. Opprinnelig dør mellom stue og kjøkken er åpnet opp/utvidet. Arbeidene utført av De Lilla AS og ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS v/Gro Tangen Solberg. Dette er det søkt om og det foreligger ferdigattest datert 11.10.2023. I forbindelse med totalrenovering av baderom/Wc/vaskerom er det foretatt en endring fra opprinnelige tegninger ved at vegg mellom wc og bad er åpnet og dør mellom vaskerom og bad er tettet igjen. Arbeidene er utført av De Lilla AS, Christiania Rørleggerbedrift AS, Vestre Aker Elektro AS, Firesafe AS og Ark Design AS. Dette er det søkt om og det foreligger ferdigattest etter totalrenovering av bad datert 03.12.2021.

Var tiltaket søknadspliktig?

- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei, Ukjent for oss, antar offentlig vanntilkopling.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Etterisolert vegg i stue mot vindu. Gulv lagt av MK Gulvlegging AS og kjøpt av Skogr AS. Kjøkkeninnredning og baderomsinnredning kjøpt og montert av Kvik AS. Garderobe i gang kjøpt og montert av Leba AS. Montert nye persienner og oppgradert markise (montert motor og skiftet duker) montert av Scandic Markiser AS. Varmepumpe montert av BS Klima (ikke søkt sameie om dette). Montert alarm og elektronisk kodelås på inngangsdør av Verisure.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei, ikke målt da leiligheten ligger i 3 etasje.

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, tilstandsrapport utført av Fidens AS utført 22.04.24.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja, selgerne bor utenbys og kjøpte leiligheten til fritidsbruk. Leiligheten ble ferdig totalrenovert i desember 2021, og har kun vært brukt et fåtall ganger av eierne perioden etter dette.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 21.05.2024:
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning generelt,
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er forblendet med teglstein og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2009. Innedører fra 2021. Leiligheten er oppusset i 2021.

Lovlighet, dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, hvor deler av endring på planløsning foreligger. Det har blitt utført følgende endringer etter opprinnelig byggeår: Utvidelse av bærevegg mellom stue og kjøkken i 2021. Uført av ING. Jan Erik Gauksrud AS. Sammenslåing av toalettrom og bad, samt etablert et nytt rom m/opplegg for vaskemaskin.

Bygningsdeler med TG2:
- Balkong: Tilstandsgrad 2 gis grunnet rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 92cm. Manglende vedlikehold av panel på

vegg.
Tiltak: Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverkshøyden økes til 100cm. Dersom balkongen en gang skal renoveres, kan man vurdere slikt tiltak om dette tillates av Oslo kommune/byantikvaren. Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.

- Varmtannsbereder: Tilstandsgrad 2 gis grunnet berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. (Gjøres i samråd med styret).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin

Følgende følger med:
- Alle lamper
- Garderobeskap på barnerom og soverom 1
- Hvitevarer

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Iht. vedtektene §2: Ved utleie av leilighet skal styret varsles, og styret og forretningsfører skal dessuten motta melding om hvem leiligheten leies ut til, og for hvilken periode.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp via elektrisitet. Gulvvarme i alle rom.
Varmepumpe fra 2023 montert på kjøkkenet.
Det er mekanisk ventilasjon på loft, uttak på kjøkken (på veggen mot badet) og på bad samt vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter, både nettleie og forbruk for 2023, er av selger opplyst å utgjøre kr.

4.930,- pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det er montert trådløs styring med wifi kopling fra Plejd og ELKO smart for hhv lys og varme i alle rom.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 374,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 01.03.35 utgjør kr. 4.374,- pr md.
Herav:
- Felleskostnader: 3.854,-
- Kabel-tv: 520,-

I tillegg betaler selger kr. 200,- for garasjeleie.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, trappevask, bygningsforsikring, kabel-tv/internett, vedlikehold/drift fellesareal, gebyrer og kommunale avgifter fellesareal.

Styreleder opplyser i at det ikke er planlagte arbeider.

Kommunale avgifter

pr. 2024

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 400 596,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 322 265,- pr. 2022
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar).
Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Formuesverdien som primærbolig var kroner 1 400 596 i 2022.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 5 322 265 i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør i dag (gammelt Coax anlegg). Det er besluttet å bytte til fiber, men hvilken leverandør er uavklart foreløpig.

Sameiet

Navn og orgnr.

Hoffsveien 43-45 Boligsameiet, orgnr. 991 705 880

Om sameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Hoffsveien 43 – 45. Sameiet består av 28 boligseksjoner.

Det er dugnadsplikt i eiendommen, ved uteblivelse av dugnad har sameiet innført dugnadsgebyr kr. 500,- per dugnad det ikke deltas i.

Sameiet har i 2023 utført nødvendig løpende vedlikehold. Styret legger ikke opp til

større vedlikeholdsarbeider i 2024.

Obos sitt byggeprosjekt på nabotomten, Hoffsveien 47-49 vil bli ferdigstilt i løpet av 2024.

Styret opplyser i e-post at:
Det ble besluttet under årsmøte 2024 å bytte til fiber. Ny leverandør er uavklart foreløpig.

Sameiet tilbyr felles sykkelparkering i kjeller, felles treningsrom, felles lekerom og et tørkeloft.

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for sameiet.

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning.

Det er ikke registrert noe lån på seksjonen.

Fellesformue

Kr 4 887,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Grilling på balkonger er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er dugnadsplikt i eiendommen, ved uteblivelse av dugnad har sameiet innført dugnadsgebyr kr. 500,- per dugnad det ikke deltas i.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82735232

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 224 kvm (Eiertomt)
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.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et meget stille, usjenert og barnevennlig område med store gressplener og grøntområder. Her bor man tilbaketrukket samtidig som det ligger svært attraktivt og sentralt til mellom Skøyen og Smestad. Både Skøyen og Hoff har fått et formidabelt løft de siste årene, noe som gjør området attraktivt. Ullern bydel er et meget attraktivt område å bo i både for store og små! Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å bo svært sentralt og tilbaketrukket med kort vei til butikker og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 5 min gange til Møllhausen Torg med bl.a. Kiwi og Coop Mega matvareforretning, apotek, blomsterbutikk, frisør og legesenter. Det er også kort avstand til Harbitz Torg, Skøyen og Karenslyst Allé er et område med et godt utvalg av forretninger, postkontor, vinmonopol, spisesteder, kaffebarer, matbutikker og treningssenter. Blant annet finner man Maschmanns Matmarked på Karenslyst Allé med egne avdelinger for sjømat, ost, kjøtt, brasseri og eget bakeri.

Området har det meste av offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er kort avstand til buss, trikk, tog og flytoget ikke langt unna leiligheten kommer du til Hoff trikkestopp, hvor 13-trikken har hyppige avganger. Skøyen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, flere lokaltog og busslinjer stopper her med høy frekvens. Flytoget tar deg eksempelvis fra Skøyen til Gardermoen på 32 minutter. I Hoffsveien finner man holdeplass for 40-bussen og det er flere bysykkelstativer i nærheten.

Videre er det flere skoler og barnehager i umiddelbar nærhet som Smestad skole og Smestad barnehage med trygg skolevei. Det er kort avstand til Bygdøy med flotte bade- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. På Bygdøy finner man flere hyggelige restauranter og spennende muséer. Fra Frognerkilen er det fine gang- og sykkelveier til Tjuvholmen og Aker Brygge.

Leilighetens beliggenhet er også nært sentrale områder som Majorstuen, Bygdøy Allé, Frognerparken, Aker Brygge og Tjuvholmen med et bredt utvalg av både eksklusive, trendy og hverdagslige forretninger, spisesteder og barer.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.01.1976.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad datert 03.12.2021 og utvidelse av døråpning i bærevegg 11.10.2023.

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.

Dagens bruk av boligen er endret ift. opprinnelige byggegodkjente tegninger, da det er blitt gjort endringer av rominndeling av baderom/wc/vaskerom ifm. renovering i 2021. Endringene består i at vegg mellom wc og bad er åpnet og dør mellom vaskerom og bad er tettet igjen. Selger har opplyst at brannmuren ikke ble brutt i denne prosessen. Det presiseres at endringene kun gjelder innenfor boligens hoveddel og brannskillet er opplyst ikke brutt. Følgelig er dette ikke er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ferdigattest for både endringer på bærevegg og baderom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-1581. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:

Hoffsveien 47 - 49 - Riving av bebyggelse - Saksnummer: 202119694 - Byggesak
Status: Søknad om ferdigattest under behandling

Hoffsveien 47 - 49 - Oppføring av boligblokk - Saksnummer: 202002683 - Byggesak
Mottatt sak: 13.02.2020
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Det er gitt rammetillatelse til oppføring av fire boligblokker og felles parkeringskjeller. Blokkene varierer noe i høyde og etasjeantall, men er maksimalt 6 etasjer (ekskludert parkeringskjeller og bodareal) og har tilgang til utearealer på terreng/lokk over parkeringskjeller.

Hoffsveien 47 - 49 - Opparbeidelse av vei og avkjørsel - Etablering av gang- og

sykkelvei og støyskjerm - Saksnummer: 202209859 - Byggesak
Mottatt sak: 28.06.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden gjelder opparbeidelse av vei, herunder vei og avkjørsel til eiendommer med gårds- og bruksnummer 32/704, 32/660, 32/873 og 32/640, samt gang- og sykkelvei med støyskjerm langs Hoffsveien. Opparbeidelsen er et rekkefølgekrav i reguleringsplan S-5063 og omsøkes i forbindelse med etablering av nye boliger i Hoffsveien 47-49 (saksnummer 202002683).

Hoffsveien - Ombygging av Hoffsveien mellom Monolitveien og Hoff stasjon for sykkelfelt i begge retninger - Søndre parsell - Saksnummer: 201920247 - Byggesak.
Mottatt sak: 05.12.2019
Status: Mottatt søknad om endring

Langs Makrellbekken fra Husebybakken til Jarlsborgveien - Etablering av midlertidig avløpsledning - Saksnummer: 202113771 - Byggesak
Mottatt sak: 01.09.2021
Status: Rammetillatelse gitt
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om tidsbegrenset avløpsledning for renset anleggsvann ifm. anleggsarbeid for å etablere Ny vannforsyning til Oslo NVO på Huseby. Tiltaket er tidsbegrenset til å gjelde frem til anleggsslutt i 2028.

Pågående plansaker:
- Konventveien 27 - Utbygging av Smestad skole - 202107493

- Hoffsveien 50 - Oppføring av boliger - 201909437
Smestad boligstiftelse foreslår å omregulere Hoffsveien 50 til boligbebyggelse. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for påbygg på én etasje på eksisterende bygg, dvs. maksimalt 5 etasjer pluss kjeller, og en økning i bruksareal på 1285 m2. Det er skissert 22 nye boenheter i påbygget, som gir totalt 100 boenheter.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/32/704/14:
27.05.1986 - Dokumentnr: 31277 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:660
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1972 - Dokumentnr: 10619 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 234/5222
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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: 0,90% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 98 100,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 716,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 185 666,- 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. 3 500,-

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 19. februar 2025

Megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Megler 2

Hanna Gjervan Paulsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40456222

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Hoffsveien 43B

Hoffsveien 43B
0377 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1971
BRA: 117 m^2
BRA-i: 103 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	2	0	0

Supertakst
GNR: 32 BNR: 704 SNR: 14

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Hoffsveien 43B
0377 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/16430

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 92cm.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Det er etablert en balkong i betong med gulvfliser på ca 7m².

Anbefalte tiltak

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverkshøyden økes til 100cm. Dersom balkongen en gang skal renoveres, kan man vurdere slikt tiltak om dette tillates av Oslo kommune/byantikvaren.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. (Gjøres i samråd med styret)

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk av boligen er endret ift opprinnelige byggegodkjente tegninger, da det er blitt gjort endringer av rominndeling av baderom/wc/vaskerom ifm renovering i 2021. Endringene består i at vegg mellom wc og bad er åpnet og dør mellom vaskerom og bad er tettet igjen. Selger har opplyst at brannmuren ikke ble brutt i denne prosessen. Det presiseres at endringene kun gjelder innenfor boligens hoveddel og brannskillet er opplyst ikke brutt. Følgelig er dette ikke er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ferdigattest for både endringer på bærevegg og baderom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.4.2024	**24.5.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Tiril Hazeland Sverdrup, Hans Peter Sverdrup.** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterspurt om egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hoffsveien 43B, 0377 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	32	Bruksnr:	704	Festenr:	
Seksjonsnr:	14	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0302		

Byggeår: **1971 - Kilde: eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Innfelt med bindingsverk av tre Fasade er forblendet med teglstein og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Leiligheten er oppusset i 2021.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Montering av varmepumpe. Utført av BS Klima.	Ja
2021	Montering av markiser i alle rom. Utført av Scandic Markiser AS.	Ja
2021	Lagt ny parkett og fiskebeinsparkett i hele leiligheten. Utført av MK Gulvlegging AS og Skogr AS.	Ja
2021	De Lilla var totalentreprenøren for oppussing av leiligheten. (overflater, bad, vaskerom).	Ja
2021	Montering av nytt kjøkken. Utført av montører fra Kvik.	Ja
2021	Elektriske arbeider i leiligheten. Utført av Vestre Aker Elektro.	Ja
2021	Rørlegger arbeider i leiligheten. Utført av Christiania rørleggerbedrift AS.	Ja
2021	Lag nye fliser på balkong. Utført av De Lilla.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-819.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	103	103	0	0	7
Kjellerbod	7	0	7	0	7
Loftsbod	7	0	7	0	0
Totalt m²	**117**	**103**	**14**	**0**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	103	103	0	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang, rom m/ oppleg for vaskemaskin.	
Totalt m²	**103**	**103**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 7m² (medtatt som BRA-e). Takhøyder er målt til ca 2,42m. Mekret B6.

Loftsbod på ca. 7m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca 11m². Det er skråtak, så høyeste punkt er målt til ca 2,05m. Merket B6.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong med gulvfliser på ca 7m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-2

Tilstandsgrad 2 gis grunnet rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 92cm.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Det er etablert en balkong i betong med gulvfliser på ca 7m².

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverkshøyden økes til 100cm. Dersom balkongen en gang skal renoveres, kan man vurdere slikt tiltak om dette tillates av Oslo kommune/byantikvaren.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 2009. Innerdører er fra 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Normal bruksslitasje i henhold til alder.

Vinduer er fra 2009.
Innerdører er fra 2021.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkken fra 2021 og type Kvik. Det er montert automatisk vannstopper og komfyrvakt etter dagens krav.

Parkett på gulv, og malt overflate og plexiglass på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Spotter i himling. Gulvvarme via folie. Varmepumpe. Innredning med profilerte/glatte fronter. Benkeplate med ukjent matreiale. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Tapwell som er svingbart og har utrekk i kobber. Kullfiltervifte innfelt i platetopp. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/fryseskap. Vinskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk med kullfiltervifte montert i platetopp. Det er montert ventil i rommet for å ta bort varmluft fra ventilator.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk av boligen er endret ift opprinnelige byggegodkjente tegninger, da det er blitt gjort endringer av rominndeling av baderom/wc/vaskerom ifm renovering i 2021. Endringene består i at vegg mellom wc og bad er åpnet og dør mellom vaskerom og bad er tettet igjen. Selger har opplyst at brannmuren ikke ble brutt i denne prosessen. Det presiseres at endringene kun gjelder innenfor boligens hoveddel og brannskillet er opplyst ikke brutt. Følgelig er dette ikke er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ferdigattest for både endringer på bærevegg og baderom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av bærevegg i 2021 datert 08.10.2023.
Utvidelse av bærevegg mellom stue og kjøkken i 2021. Utført av ING. Jan Erik Gauksrud AS.
Det foreligger ferdigattest hos Plan- og bygningsetaten for rehabilitering av bad, H0302, mottatt 03.12.2021.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder:
Soverom 2: 2,49m
Soverom 1: 2,49m
Bad: 2,13m
Stue: 2,48m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i gang og stue.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2021, kontrollert i 2022.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør skiftet er i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Innvendige vannrør skiftet er i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i rom m/opplegg for vaskemaskin.
Stoppekran er plassert i samme rom som fordelerskapet.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Samsvarserklæring







Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2021: Det legges varmefolie under gulv med en termostat for hvert rom i hele leiligheten.
Det monteres trådløse dimmere i hele leiligheten.
Det er Plejd system for lys og Elko for styring av varme. Begge deler på app i hele leiligheten, i alle rom.
For mer spesifisert se bildet til punktet.
Utført av Vestre Aker Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

TG1 gis grunnet eier opplyser om at anlegget er helt nytt.

Følgende arbeider har blitt utført:
2021: Det legges varmefolie under gulv med en termostat for hvert rom i hele leiligheten.
Det monteres trådløse dimmere i hele leiligheten.
Det er Plejd system for lys og Elko for styring av varme. Begge deler på app i hele leiligheten, i alle rom.
For mer spesifisert se bildet til punktet.
Utført av Vestre Aker Elektro AS. Det er framlagt samsvarærklæring på arbeidet i 2021 datert 16.12.2021.





Sikringsskap er plassert i felles areal.



Kursoversikt.

6.9 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral — TG-1

Det er framlagt dokumentasjon på at varmepumpe er montert i 2023.

Gjennomførbarheten rundt montert varmepumpe er ikke vurdert. Om styret ikke godkjenner at det er montert varmepumpe kan det i ytterste konsekvens medføre at varmepumpe må demonteres.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
I felles kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
3 stk på 300 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-2

Tilstandsgrad 2 gis grunnet berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. (Gjøres i samråd med styret)

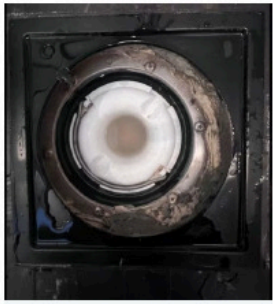
6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Naturlig ventilering med tilluftspalte i vinduskarm. Avtrekk fra våtrom.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter fra Kvik. Baderomsbenkeplate. Servantbolle med ettgreps armatur fra Grohe. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk og veggmontert wc. Delevegg mellom servantskap og dusjnisje i glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renovert i 2021 i henhold til opplysninger fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu egnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — TG-1

Badet ble renovert i 2021 i henhold til opplysninger fra eier.
Vindu er plassert i våtsone for dusjnisje. Det er gjort tiltak ved å benytte fliser inn mot vindusramme for å minske slitasje på vinduet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2021. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringstidspunktet.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved rom m/ opplegg for vaskemaskin mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt ferdigattest på bytting av sluk datert 28.11.2021.
Det er framlagt beskrivelse og bilder av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.13 Øvrig: Rom m/opplegg for vaskemaskin

Beskrivelse

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate. Spotter montert i himling. Elektrisk gulvvarme. Innredning med profilerte fronter fra IKEA. Laminat benkeplate. Flis under overskap. Lys og stikk under overskap. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Grohe. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap. Automatisk vannstopper.

Oppsummering av øvrig — TG-1

Normal brukssliitasje på resterende innredning.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

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
10. feb. 2025

Oppdragsnummer
34-0059/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoffsveien 43B, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Hans Peter Sverdrup, Tiril Sverdrup

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 109289975
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalentreprise av De Lilla AS fra august 2021-desember 2021, herunder totalrenovert kjøkken, bad og vaskerom. Alt av VVS ble utført av Christiania Rørleggerbedrift AS. Alt av EL-arbeider utført av Vestre Aker Elektro

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalentreprise av De Lilla AS fra august 2021-desember 2021. Alt av VVS ble utført av Christiania Rørleggerbedrift AS, hele badet ble revet og bygget opp på nytt, herunder med nytt sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalentreprise av De Lilla AS fra august 2021-desember 2021. Alt av VVS ble utført av Christiania Rørleggerbedrift AS. Alt av EL-arbeider utført av Vestre Aker Elektro AS. Opprinnelig bad, wc og vaskerom ble revet og bygget opp på nytt.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak er skiftet av sameiet før vår eiertid. Se tilstandsrapport.

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av EL-arbeider utført av Vestre Aker Elektro AS i perioden aug 2021-desember 2021. I vår eiertid er det bl.a. lagt opp ny kurs til kjøkken og skiftet ut brytere og kontakter, lagt opp nytt på alle vegger som er åpnet ifm arbeider på bad/vaskerom, spotter på bad/vaskerom, utenpåliggende spotter i resten av leiligheten, samt lagt varme i alle gulv. Lys og varme er koplet opp med appstyring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke fått tilsyn men foreligger samsvarserklæring for alt som er gjort ifm totalrenoveringen

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt opp flere el-bil ladere av sameiet fra Charge365 som administreres med betaling av den enkelte etter bruk.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med totalrenovering av leiligheten er både bad, vaskerom og kjøkken revet og bygget opp på nytt. Alt av VVS arbeider er utført av Christiania Rørleggerforretning AS der De Lilla AS var totalentreprenør.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig dør mellom stue og kjøkken er åpnet opp/utvidet. Arbeidene utført av De Lilla AS og ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS v/Gro Tangen Solberg. Dette er det søkt om og det foreligger ferdigattest datert 11.10.2023. I forbindelse med totalrenovering av baderom/Wc/vaskerom er det foretatt en endring fra opprinnelige tegninger ved at vegg mellom wc og bad er åpnet og dør mellom vaskerom og bad er tettet igjen. Arbeidene er utført av De Lilla AS, Christiania Rørleggerbedrift AS, Vestre Aker Elektro AS, Firesafe AS og Ark Design AS. Dette er det søkt om og det foreligger ferdigattest etter totalrenovering av bad datert 03.12.2021.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for oss, antar offentlig vanntilkopling

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for oss

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etterisolert vegg i stue mot vindu. Gulv lagt av MK Gulvlegging AS og kjøpt av Skogr AS. Kjøkkeninnredning og baderomsinnredning kjøpt og montert av Kvik AS. Garderobe i gang kjøpt og montert av Leba AS. Montert nye persienner og oppgradert markise (montert motor og skiftet duker) montert av Scandic Markiser AS. Varmepumpe montert av BS Klima (ikke søkt sameie om dette). Montert alarm og elektronisk kodelås på inngangsdør av Verisure.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke målt da leiligheten ligger i 3 etasje.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport utført av Fidens AS utført 22.04.24

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Selgerne bor utenbys og kjøpte leiligheten til fritidsbruk. Leiligheten ble ferdig totalrenovert i desember 2021, og har kun vært brukt et fåtall ganger av eierne perioden etter dette.

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: 34-0059/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sverdrup, Hans Peter	**2025-02-10**	**Hazeland, Tiril**	**2025-02-11**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Sverdrup, Hans Peter		bankID Hazeland, Tiril	

SIGNICAT

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

Sagene Eiendomsmegling AS

Att.: Thea Smedheim Lunde

Deres ref.: 34-0059/24
Vår ref.: 206-43B-14 Tonje Olsen

Hoffsveien 43-45 Boligsameiet - Seksjons nummer 14 - Hazeland Sverdrup, Tiril og Sverdrup, Hans Peter

Deres henvendelse av 30.04.2024 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 14 i Hoffsveien 43-45 Boligsameiet er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Hoffsveien 43-45 Boligsameiet
Org.nr.:	991 705 880
Seksjonsnr.:	14
Seksjonseier:	Hazeland Sverdrup, Tiril Sverdrup, Hans Peter
Adresse:	Hoffsveien 43, 0377 OSLO

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	82735232

Andel fellesgjeld pr 31.12.2023	0
Andel formue pr 31.12.2023	4 887

Felleskostnader
Felleskostnader pr mnd:

KABEL-TV	520,00
FELLESKOSTNADER	3 729,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 249,00

Felleskostnader inkluderer; Forsikring, kabel-tv/internett, vedlikehold/drift fellesareal, gebyrer og kommunale avgifter fellesareal.

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

.

Lån
Sameiet har per i dag ikke lån.

Diverse
Forretningsfører er ikke kjent med noen offentlige pålegg, men vedlegger mottatt varsel vedrørende utbygging av Hoffsveien 47-49. Oppføring av byggene nærmer seg avslutning, ytterligere informasjon om status kan innhentes enten via Saksinnsyn eller hos OBOS.

Det er dugnadsplikt i eiendommen, ved uteblivelse av dugnad har sameiet innført dugnadsgebyr kr. 500,- per dugnad det ikke deltas i.

Styret
Styreleder: Axel Isegg, styrets e-post: hoffsveien4345@gmail.com

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Eierskiftegebyr - kr 6.385,- ink. mva
Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor – eiendom@borgeforvaltning.no.

Stabekk, 30.04.2024
for Hoffsveien 43-45 Boligsameiet

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Tonje Olsen
Regnskap- og eiendomsforvalter

Gamle Dammensvei 40, 1369 Stabekk. Telefon 2313 95 50
E-mail: eiendom@borgeforvaltning.no – Bank 5010.05.41405 - Organisasjonsnr: 977023017MVA

INNKALLING

til

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

i

BOLIGSAMEIET HOFFSVEIEN 43-45

Tirsdag 23. april 2024, kl. 18.00

Sted: Smestad skole, personalrommet

Til behandling foreligger:

Åpning med godkjennelse av innkalling, registrering av oppmøte og fullmakter, valg av møteleder og valg av én person til å godkjenne protokollen sammen med møteleder.

1. **Styrets årsberetning for 2023** (vedlegg)
2. **Årsregnskap for 2023 revisors beretning vil ettersendes med protokoll.**
3. **Godtgjørelse til styret** (vedlegg)
4. **Kort oppdatering status Obos-prosjekt i Hoffsvn. 47-49**
5. **Innkomne forslag:**
   Axel H. Isegg har hentet inn et tilbud på internett. Forslag: Endre leverandør av internett (og TV) fra Telia til GlobalConnect (og RiksTV / Allente / Strim, se nedenfor).

   Vi ønsker å inngå avtale med GlobalConnect om leveranse av fiberbasert bredbånd til alle husstander i sameiet, og samtidig si opp dagens avtale med Telia.
   Telia sitt nett har vært ekstremt ustabilt i det siste, og nå som det graves fiber til de nye blokkene har vi fått et svært godt tilbud.

   Dersom forslaget blir vedtatt må vi beslutte hvilken løsning vi skal velge (faktureres sammen med felleskostnader):
   1. Fiberkabel i alle leiligheter, kr 39 per leilighet per måned. Valgfritt abonnement som faktureres direkte, eller ingen tjenester der det er ønskelig.
   2. Fiberkabel og 1000/1000 bredbånd i alle leiligheter, kr 309 per leilighet per måned.

   Priser på valgfrie abonnement:
   100/100 Mbps kr 299,-
   500/500 Mbps kr 399,-
   1000/1000 Mbps kr 499,-
   Alternativ 1 blir dyrere for alle som skal ha internett, men gi alle full valgfrihet.
   Alternativ 2 binder oss til en relativt høy årlig kostnad i 5 år (men er allikevel rimeligere enn dagens løsning).

   TV kommer i tillegg. Her er hva GlobalConnect skriver:
   Maks 12 måneder avtaleperiode og beboerne får tilgang til TV-leverandørenes beste kampanjer og utstyr til enhver tid.
   Fra 249,- per måned, og her er det helt ulike behov. Noen vil velge RiksTV da de har det på hytta, noen vil ha Allente pga sport, noen velger Strim for apper og mer film.
   Og ikke minst… mange ønsker ikke ha lineær TV overhodet, og da slipper de å betale for det…
   ---
6. **Budsjett for 2024** (vedlagt til høyre i resultatregnskapet)
7. **Valg av styre.** Styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer (vedlegg)
8. **Eventuelt.** Orienteringssaker, ikke vedtakssaker.

Oslo, 13. april 2024
Boligsameiet Hoffsveien 43-45

Styret

Boligsameiet Hoffsveien 43-45

Vedlegg – sak 3
Årsmøte 23. april 2024

Godtgjørelse til styret

Styret fremmer følgende forslag til sameiermøtet:

"For funksjonsåret 2023 (arbeidsperioden våren 2023 til våren 2024) utbetales i ordinær godtgjørelse kr 24.000,-, som fordeles mellom styremedlemmer og varamedlem etter styrets eget beste skjønn».

Vedlegg – sak 7
Årsmøte 23. april 2024

Valg av styremedlemmer.

I årsmøtet 26. april 2023 ble styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer gjenvalgt for ett år. Hele styret er dermed på valg i år.

Styremedlem Haakon Shetelig har ønske å trekke seg fra verv som styreleder.

Styremedlem Ingrid Sørdahl tilbyr å ta gjenvalg, videre har Tomine Vikse vært styremedlem.

Varamedlemmene Erik Hougsrud og Nermin Eminovic er på valg.

Styret velges for ett år.

BOLIGSAMEIET HOFFSVEIEN 43 - 45

Styrets årsberetning for 2023

Driften i Boligsameiet Hoffsveien 43 - 45 har i 2023 fortsatt etter samme retningslinjer som tidligere. Selskapets virksomhet omfatter drift av et boligsameie i Hoffsveien 43 og 45 i Oslo. Eiendommen består av 28 seksjoner på eiet tomt. Sameiets regnskap er gjort opp under forutsetning av fortsatt drift, som av styret vurderes som betryggende.

Selskapets ordinære inntekter var noe høyere i 2023 enn i 2022. Inntektene består av felleskostnader betalt av seksjonseierne. Driftskostnadene varierer fra år til år. I hovedsak er det posten vedlikehold som viser størst variasjon.

Sameiet har i 2023 utført nødvendig løpende vedlikehold. Styret legger ikke opp til større vedlikeholdsarbeider i 2024.

Av poster som avviker fra budsjett nevnes spesielt kostnad til elektrisk strøm, som ligger høyere enn forventet på grunn av høye strømpriser gjennom 2023.

Obos sitt byggeprosjekt på nabotomten, Hoffsveien 47-49 vil bli ferdigstilt i løpet av 2024. Arbeidet medfører belastninger hos oss, men vi håper dette blir bedre snart.

For sameiets økonomiske situasjon vises det til årsregnskapet. Regnskapet gir etter styrets oppfatning et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling, og styret kjenner ikke til forhold som har betydning for sameiet utover det som fremgår av resultat og balanse.

Sameiet har ingen ansatte. Nærmere vurdering av arbeidsmiljø er derfor ikke foretatt. Styret er bevisst på sameiets likestillingsarbeid, men bemerker at styret for tiden består av to menn og en kvinne. Etter styrets oppfatning er det ingen forhold ved sameiets virksomhet som påvirker det ytre miljø negativt. Styret vurderer imidlertid situasjonen fortløpende, og er beredt til å iverksette tiltak om nødvendig.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Oslo, 1. mars 2024

Ingrid Sørdahl (s) styremedlem	Haakon Shetelig (s) styreleder	Tomine Vikse (s) styremedlem

Boligsameiet Hoffsveien 43 - 45

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Boligsameiet Hoffsveien 43 - 45

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		950 880	905 352	950 000	998 592
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		152 640	147 920	155 000	179 520
Andre inntekter	1	163 300	68 500	110 000	110 000
Sum inntekter		**1 266 820**	**1 121 772**	**1 215 000**	**1 288 112**
Kostnader					
Lønn		69 640	24 000	24 000	69 640
Kommunale avgifter	2	274 042	230 951	250 000	301 000
Strøm og varme		167 971	235 531	225 000	225 000
TV og bredbånd		172 505	147 874	152 000	181 000
Andre driftskostnader	3	18 475	17 321	0	18 500
Vaktmester og renhold	4	171 702	168 786	173 000	180 500
Reparasjon og vedlikehold	5	113 548	77 253	150 000	120 000
Forretningsførsel og honorarer	6	89 988	84 371	138 000	144 500
Forsikring		61 647	57 969	62 000	63 858
Andre kostnader	7	7 992	7 195	8 000	17 000
Sum kostnader		**1 147 510**	**1 051 250**	**1 182 000**	**1 320 998**
Driftsresultat		**119 310**	**70 522**	**33 000**	**-32 886**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		6 027	5 820	6 000	6 500
Sum finans	**8**	**6 027**	**5 820**	**6 000**	**6 500**
Resultat		**125 337**	**76 342**	**39 000**	**-26 386**

Boligsameiet Hoffsveien 43 - 45

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 026	-6 310
Forskuddsbetalte kostnader		59 900	62 613
Sum fordringer	**9**	**63 926**	**56 303**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**291 694**	**141 585**
Sum omløpsmidler		**355 620**	**197 888**
Sum eiendeler		**355 620**	**197 888**

Boligsameiet Hoffsveien 43 - 45

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		67 593	67 593
Årets resultat		125 337	0
Sum egenkapital	**11**	**192 931**	**67 593**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold		79 951	72 451
Sum avsetninger		**79 951**	**72 451**
Leverandørgjeld		33 524	33 844
Forskudd fra kunder		25 215	0
Skyldige lønnskostnader		24 000	24 000
Sum kortsiktig gjeld		**82 739**	**57 844**
Sum egenkapital og gjeld		**355 620**	**197 888**

OSLO, 01.03.2024
Boligsameiet Hoffsveien 43 - 45

Haakon Sheteliq	Ingrid Sørdahl	Tomine Vikse
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Ekstra innbetaling (B)	161 300	50 000	100 000	100 000
Dugnadsbidrag	2 000	18 500	10 000	10 000
Sum andre inntekter	**163 300**	**68 500**	**110 000**	**110 000**

Ekstra innbetaling er i sin helhet kompensasjon fra Obos for merbelastning.

Note 2 Kommunale avgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	274 042	230 951	250 000	301 000
Sum kommunale avgifter	**274 042**	**230 951**	**250 000**	**301 000**

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Brannvern	18 475	17 321	0	18 500
Sum andre driftskostnader	**18 475**	**17 321**	**0**	**18 500**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	83 184	78 555	80 000	87 500
Vaktmesterhonorar	88 518	90 231	93 000	93 000
Sum vaktmester og renhold	**171 702**	**168 786**	**173 000**	**180 500**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
vedlikehold bygg	90 892	46 121	150 000	100 000
Vedl.uteareal	22 656	31 132	0	20 000
Sum vedlikehold	**113 548**	**77 253**	**150 000**	**120 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	17 088	15 535	16 000	18 000
Forretningsførerhonorar	72 900	68 836	72 000	76 500
Honorar annet	0	0	50 000	50 000
Sum honorar	**89 988**	**84 371**	**138 000**	**144 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontorrekvisita	3 000	3 000	0	3 000
Møter, kurs, oppdatering o.l.	1 000	1 000	0	1 500
Bankgebyr	3 992	3 195	0	4 500
Diverse kostnader	0	0	8 000	8 000
Sum andre kostnader	**7 992**	**7 195**	**8 000**	**17 000**

Note 8 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteinntekt kundefordringer	0	97	0	0
Forsikringsutbytte	6 027	5 723	6 000	6 500
Sum finansinntekter	**6 027**	**5 820**	**6 000**	**6 500**
Sum finans	**6 027**	**5 820**	**6 000**	**6 500**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer - reskontro	4 026	-6 310
Sum kundefordringer	**4 026**	**-6 310**
Periodiserte kostnader	47 900	44 113
Påløpt leieinntekt	12 000	18 500
Sum andre fordringer	**59 900**	**62 613**
Sum fordringer	**63 926**	**56 303**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i DNB.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	67 593	-8 749
Årets resultat	125 337	76 342
Egenkapital 31.12	**192 931**	**67 593**

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**67 593**	**-8 749**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	125 337	76 342
B. Årets endring i disponible midler	125 337	76 342
C. Disponible midler 31.12	**192 931**	**67 593**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET HOFFSVN. 43 - 45

Avholdt tirsdag 23. april 2024 kl. 18.00

Møtet ble avholdt i personalrommet på Smestad skole.

Til sammen 13 seksjoner var representert.

Dette var: Isegg, Hougsrud, Shetelig, Brøther Berg, Haakenstad, Hannemyr, Hardardottir, Gogstad v/ fullmakt, Haugeto/Klouman, Thomasen/Granjord, Grangård, Selbyg, Blom Bakke v/ fullmakt

I tillegg deltok forretningsfører representert ved Espen Kjelsrud.

Møtet ble konstituert. Innkalling og saksliste ble enstemmig godkjent som lovlig uten noen innsigelser. Styreleder Haakon Shetelig ble valgt til møteleder.
Som referent ble valgt forretningsfører Espen Kjelsrud.
Henning Klouman ble valgt til å godkjenne protokollen sammen med referent.

Punkt 1. Styrets beretning for 2023
Styreleder gikk igjennom styrets beretning, og kommenterte de enkelte punktene. Styret ga enkelte tilleggskommentarer.
Beretningen ble deretter enstemmig godkjent.

Punkt 2. Regnskap 2023
Forretningsfører Espen Kjelsrud gikk gjennom regnskapet for 2023.
Det ble redegjort nærmere for en del kostnadsposter bl.a. vedlikehold, strøm og lading elbil.
Revisors beretning blir sendt i ettertid.
Regnskapet ble deretter enstemmig godkjent.

Punkt 3. Godtgjørelse til styret
Styrets forslag til godtgjørelse for 2023 ble presentert. Samlet ramme kr. 24.000, - hvor styret selv fastsetter fordeling. Forslaget ble diskutert i årsmøtet og vurdert som symbolsk. Årsmøtet fant at styreleder har hatt en stor arbeidsbelastning under byggingsprosjektet på nabotomt og var enig i at det bør belønnes med en påskjønnelse. Årsmøtet vedtok derfor en økning i honorar til styret på totalt kr 70 000, hvorav kr 50 000 utbetales styreleder og kr 10 000 til styremedlemmene. Vedtaket ble enstemmig godkjent.

Punkt 4. Kort oppdatering Obos-prosjekt i Hoffsvn. 47-49
Styret v/ Haakon Shetelig ga en kort gjennomgang av status pr i dag. Prosjektet er i sluttfasen, og vil ferdigstilles våren 2024. Styret har hatt grei kontakt med prosjektledelsen, og har tatt opp ting fortløpende. Obos betaler løpende kompensasjon til oss for merbelastning og noe bruk av vår eiendom i byggeperioden. Det nye styret vil måtte jobbe med Obos for tilbake stilling av plassen til opprinnelig stand. Og vil måtte jobbe videre med en parkeringsløsning som passer for sameiet. Obos sine gjester o.l vil kunne fort bruke sameiets parkeringsplasser. Og dett vil kunne bli et problem.

Punkt 5. Innkomne forslag
Axel H. Isegg har fremmet et forslag om å bytte leverandør av internett og kabel-TV.
Detaljert forslag i innkalling. Axel H. Isegg presenterte forslaget selv på årsmøtet, og årsmøtet diskuterte hva dette ville medføre av installasjoner og merkostnader. Nåværende leverandør av internett og kabel-tv er ustabil og lite fleksibel. Global Connect fiber og andre leverandører tilbyr et fibernett for fremtiden og vil ikke gi en merkostnad for sameiet. Etter mye diskusjon var flere positive til forslaget og det ble bestemt å stemme over dette.
Årsmøtet stemte for forslaget med 3 stemmer imot og 10 stemmer for.
Forslaget ble vedtatt og styret gis tillatelse til å inngå en avtale med en fiberleverandør de finner best egnet.

Punkt 6. Budsjett for 2024
Forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått i forbindelse med regnskapet. Budsjettet har en kostnadsramme på kr. 1.320.998,- med et estimert underskudd på kr. 26 386,-.
Enkelte av postene i budsjettet ble nærmere redegjort for.
Budsjettet ble deretter tatt til etterretning.

Punkt 7. Valg
Hele det sittende styre er på valg. Styreleder Haakon Shetelig skal flytte, og ønsker ikke gjenvalg. Ingrid Sørdahl tilbyr gjenvalg, Tomine Vikse ønsker ikke gjenvalg. Styret presenterte et forslag for årsmøtet. Axel H. Isegg som ny styreleder, Tonje Lyng Olsen som styremedlem og Ingrid Sørdal tar gjenvalg som styremedlem. Erik Hougsrud og Dagny Hardardottir meldte seg til verv som varamedlemmer. Ingen andre kandidater meldte seg.
Forslaget ble diskutert, deretter vedtatt ved akklamasjon.

Som nytt styre er dermed følgende valgt:

Axel H. Isegg	styreleder	(ny)
Ingrid Sørdahl	styremedlem	(gjenvalg)
Tonje Lyng Olsen	styremedlem	(ny)
Erik Hougsrud	varamedlem	(gjenvalg)
Dagny Hardardottir	varamedlem	(ny)

Alle valg var enstemmige og gjelder for ett år.

Punkt 8. Eventuelt

Det ble diskutert råte ved trapp og tetting under tak.

Problemer med støv etter bygging. Bygningsstøv dekker hele fasaden. Flere seksjoner ønsket fasadevask eller at dette ble utført av byggherre Obos. Det var liten tro på at Obos ville ta den jobben. Styret sa at sameiet har en egen høytrykksspyler og at den er til fri bruk av seksjonseierne.
Markisene er gamle og har fått hard medfart. Styret vil utarbeide felles retningslinjer for disse slik at de som vil eller trenger kan bestille opp nye.

Enkelte andre saker ble også diskutert uten at de tas inn i protokollen.

Årsmøtet ble avsluttet ca. kl. 20.00.

Haakon Shetelig (s)
Møteleder

Espen Kjelsrud (s)
Referent

Henning Klouman (s)
Protokollvitne

INNKALLING

til

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

i

BOLIGSAMEIET HOFFSVEIEN 43-45

Onsdag 26. april 2023, kl. 18.00

Sted: Smestad skole, personalrommet

Til behandling foreligger:

Åpning med godkjennelse av innkalling, registrering av oppmøte og fullmakter, valg av møteleder og valg av én person til å godkjenne protokollen sammen med møteleder.

1. **Styrets årsberetning for 2022** (vedlegg)
2. **Årsregnskap for 2022 samt revisors beretning** (vedlegg)
3. **Godtgjørelse til styret** (vedlegg)
4. **Kort oppdatering status Obos-prosjekt i Hoffsvn. 47-49**
5. **Innkomne forslag** Ett forslag innkommet, fra Dagny Hardardottir (vedlegg)
6. **Budsjett for 2023** (vedlegg)
7. **Valg av styre.** Styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer (vedlegg)
   Revisor Arild Holten har varslet at han pga. alder vil avvikle sin virksomhet og ber om avløsning.
   Som ny revisor foreslås AS Revision v/ Jon Inge Solberg.
8. **Eventuelt.** Orienteringssaker, ikke vedtakssaker.

Oslo, 13. april 2023
Boligsameiet Hoffsveien 43-45

Styret

BOLIGSAMEIET HOFFSVEIEN 43 - 45

Styrets årsberetning for 2022

Driften i Boligsameiet Hoffsveien 43 - 45 har i 2022 fortsatt etter samme retningslinjer som tidligere. Selskapets virksomhet omfatter drift av et boligsameie i Hoffsveien 43 og 45 i Oslo. Eiendommen består av 28 seksjoner på eiet tomt. Sameiets regnskap er gjort opp under forutsetning av fortsatt drift, som av styret vurderes som betryggende.

Selskapets ordinære inntekter var noe høyere i 2022 enn i 2021. Inntektene består av felleskostnader betalt av seksjonseierne og ble justert opp i 2022. Driftskostnadene varierer fra år til år. I hovedsak er det posten vedlikehold som viser størst variasjon. Sameiet har i 2022 utført nødvendig løpende vedlikehold. Styret legger ikke opp til større vedlikeholdsarbeider i 2023.
Av poster som avviker fra budsjett nevnes spesielt kostnad til elektrisk strøm, som ligger høyere enn forventet på grunn av høye strømpriser gjennom 2022.

Obos sitt byggeprosjekt på nabotomten, Hoffsveien 47-49 er i full gang, og vil bli ferdigstilt i løpet av 2024. Arbeidet medfører belastninger hos oss, men vi håper dette bedres til neste år.

For sameiets økonomiske situasjon vises det til årsregnskapet. Regnskapet gir etter styrets oppfatning et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling, og styret kjenner ikke til forhold som har betydning for sameiet utover det som fremgår av resultat og balanse.

Sameiet har ingen ansatte. Nærmere vurdering av arbeidsmiljø er derfor ikke foretatt. Styret er bevisst på sameiets likestillingsarbeid, men bemerker at styret for tiden består av to menn og en kvinne. Etter styrets oppfatning er det ingen forhold ved sameiets virksomhet som påvirker det ytre miljø negativt. Styret vurderer imidlertid situasjonen fortløpende, og er beredt til å iverksette tiltak om nødvendig.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Oslo, 1. mars 2023

Ingrid Sørdahl	Haakon Shetelig	Jon Nypan
styremedlem	styremedlem	styrets leder

Resultatregnskap for perioden

	Noter	2022	2021	Budsjett 2022
Inntekter :				
Fellesutgifter betalt av eierne		**1 046 472**	977 508	1 030 000
Obos byggeprosjekt, bidrag		**50 000**	0	0
Dugnadspenger		**18 500**	7 000	12 000
Andre inntekter, bodleie		**6 800**	7 200	7 000
SUM		**1 121 772**	991 708	1 049 000
Kostnader :				
Kommunale avgifter		**230 951**	220 732	225 000
Forsikringer		**57 969**	54 128	56 000
Vedlikehold bygg		**94 574**	109 097	150 000
Vaktmestertjenester		**90 231**	86 860	88 000
Renhold fellesarealer		**78 555**	74 595	76 000
Gårdslys inkl. refusjon lading elbil		**78 840**	75 647	60 000
Strøm varmtvann		**156 690**	137 344	120 000
Kabel-tv/internett - Telia		**147 874**	136 342	140 000
Forretningsførsel		**68 835**	65 476	67 000
Revisjonshonorar	3	**15 535**	14 365	14 000
Styrehonorar	3	**24 000**	21 000	21 000
Diverse utgifter		**7 196**	7 967	8 000
SUM		**1 051 250**	1 003 553	1 025 000
DRIFTSRESULTAT		**70 522**	-11 845	24 000
Renteinntekter/kundeutbytte		**5 820**	6 062	6 000
NETTO FINANS		**5 820**	6 062	6 000
ÅRSRESULTAT		**76 342**	-5 783	30 000
Godskrevet/belastet annen egenkapital		**76 342**	-5 783	
SUM DISPONERT		**76 342**	-5 783	

Regnskap2022

BOLIGSAMEIET HOFFSVEIEN 43 - 45

Balanse pr. 31.12.	Noter	**2022**	**2021**
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Tilgode seksjonseiere	2	18 730	7 500
Forskuddsbetalt forsikringspremie		44 113	40 686
DNB 1503.52.61254	5	141 585	87 124
SUM OMLØPSMIDLER		204 428	135 310
SUM EIENDELER		**204 428**	**135 310**
GJELD OG EGENKAPITAL			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	67 592	-8 750
SUM EGENKAPITAL		67 592	-8 750
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandører		33 845	42 109
Garasjelaget		72 451	56 451
Påløpte kostnader		24 000	24 000
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 540	21 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		136 836	144 060
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**204 428**	**135 310**

Balanse2022

Jon Nypan	Ingrid Sørdahl	Haakon Shetelig
styreleder	styremedlem	styremedlem

BOLIGSAMEIET HOFFSVEIEN 43 – 45.
NOTER TIL REGNSKAP FOR 2022

Note 1
Regnskapsprinsipper
Sameiet er ifølge loven definert som små foretak. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Regnskapet er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.
Sameiet er ikke skattepliktig i hht. skatteregler om boligsameier (eierseksjonssameier), i det seksjonseierne blir direktelignet for andel inntekt og formue.

Omløpsmidler / kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko.

Note 2
Fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen

Det er ingen fordringer pr 31.12.2022 som har forfall mer enn ett år etter balansedagen. Til gode seksjonseiere ved årets slutt utgjorde kr18.730,- som i sin helhet er dugnadsbidrag fakturert ved årets utgang med forfall i første kvartal 2023.

Note 3
Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Sameiet har ingen ansatte i 2022. Samlet kompensasjon til styret for 2022 utgjør kr. 24.000,- og blir utbetalt i 2023.
Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr. 15.535,- inkl. mva til dekning av ordinær revisjon.

Note 4
Egenkapital

	Annen egenkapital	SUM
Pr. 01.01.	-2.635	-2.635
Korreksjon gammel differanse	-6.115	-6.115
Årets resultat	76.342	76.342
Pr. 31.12.	67.592	67.592

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note 5
Bundne midler.

Sameiet har ingen bundne bankinnskudd.

Boligsameiet Hoffsveien 43-45

Vedlegg – sak 3
Årsmøte 26. april 2023

Godtgjørelse til styret

Styret fremmer følgende forslag til sameiermøtet:

"For funksjonsåret 2022 (arbeidsperioden våren 2022 til våren 2023) utbetales i ordinær godtgjørelse kr 24.000,-, som fordeles mellom styremedlemmer og varamedlem etter styrets eget beste skjønn».

Sak 5 - Vedlegg til årsmøteinnkalling

Forslag fra Dagny Hardardottir til årsmøtet 26. april 2023

Hun vil selv presentere forslaget i møtet

Følgende forslag til vedtak på årsmøte for Boligsameiet Hoffsveien 43-45:

Styret innhenter en tilstandsrapport for byggmassen til sameiet.

Styret utarbeider en vedlikeholdsplan for sameiet basert på tilstandsrapporten.

Styre oppretter et vedlikeholdfond basert på forventede nåværende og fremtidige utgifter til vedlikehold

Endringer av fellesareal, deriblant trefelling, skal være gjenstand for diskusjon og vedtak på årsmøtet før gjennomføring.

Hva gjelder etablering av vedlikeholdsfond for Boligsameiet Hoffsveien 43-45
skal kostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. Det vil være naturlig å se krav til total oppbygging for hele sameiet pr år i sammenheng med innhentet tilstandsrapport og den da utarbeidede vedlikeholdsplanen. Frem til dette er på plass vil vi foreslå at felleskostnadene økes med 12,5 prosent, som avsettes til vedlikeholdsfondet.

Mvh Dagny og Erik.

BUDSJETT 2023

Boligsameiet Hoffsveien 43 - 45

	Regnskap 2022	**Budsjett 2023**
Inntekter:		
Felleskostnader seksjonseiere	905 352	**950 000**
Kabel-TV/Internett	141 120	**148 000**
Dugnadspenger	18 500	**10 000**
Bod	6 800	**7 000**
Ekstra innbetaling fra OBOS	50 000	**100 000**
Forsikringsutbytte og renteinntekter	5 820	**6 000**
SUM	1 127 592	**1 221 000**
Kostnader:		
Kommunale avgifter	230 951	**250 000**
Forsikringer	57 969	**62 000**
Vedlikehold bygg	94 574	**150 000**
Vaktmestertjenester	90 231	**93 000**
Renhold fellesarealer	78 555	**80 000**
Gårdslys, fratrekk elbil-lading	78 840	**75 000**
Strøm varmtvann	156 690	**150 000**
Kabel-TV og internett Telia	147 874	**152 000**
Forretningsførsel	68 835	**72 000**
Revisorhonorar	15 535	**16 000**
Styrehonorar	24 000	**24 000**
Andre honorarer	0	**50 000**
Diverse utgifter	7 196	**8 000**
SUM	1 051 250	**1 182 000**
RESULTAT	76 342	**39 000**

Leie av garasjene tilfaller Garasjelaget.

Vedlegg – sak 7
Årsmøte 26. april 2023

Valg av styremedlemmer.

I årsmøtet 31. mars 2022 ble styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer gjenvalgt for ett år. Hele styret er dermed på valg i år.

Styreleder Jon Nypan har flyttet fra sameiet og frasagt seg gjenvalg. Styremedlem Haakon Shetelig har tilbudt seg å ta verv som ny styreleder.

Styremedlem Ingrid Sørdahl tilbyr å ta gjenvalg, videre har Tomine Vikse tilbudt seg å gå inn som nytt styremedlem.

Varamedlemmene Erik Hougsrud og Nermin Eminovic er på valg.

Styret velges for ett år.

Valg av revisor.

Vår revisor Arild Holten trapper ned sin virksomhet og har varslet fratreden. Det må dermed velges ny revisor. Det foreslås:

AS Revision v/ Jon Inge Solberg. Org.nr. 991 096 957.

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET HOFFSVN. 43 - 45
Avholdt onsdag 26. april 2023 kl. 18.00

Møtet ble avholdt i personalrommet på Smestad skole.

Tilsammen 17 seksjoner var representert. Dette var:
Isegg, Kirkevold/Lyng-Olsen, Hougsrud, Shetelig, Sørdahl, Vikse/Stokke, Brøther Berg, Haakenstad, Sverdrup v/ fullmakt, Hardardottir v/ fullmakt, Gogstad, Haugeto/Klouman, Grangård v/ fullmakt, Biancardi, Selbyg, Eminovic og Blom-Bakke v/ fullmakt.

I tillegg deltok forretningsfører representert ved Paul Erik Ravlo.

Møtet ble konstituert. Innkalling og saksliste ble enstemmig godkjent som lovlig uten noen innsigelser. Forretningsfører Ravlo ble valgt til møteleder.
Som referent ble valgt forretningsfører Ravlo. Mikkel Stokke ble valgt til å godkjenne protokollen sammen med referent.

Punkt 1. Styrets beretning for 2022
Forretningsfører gikk igjennom styrets beretning, og kommenterte de enkelte punktene. Styret ga enkelte tilleggskommentarer.
Beretningen ble deretter enstemmig godkjent.

Punkt 2. Regnskap 2022
Forretningsfører Ravlo gikk gjennom regnskapet for 2022.
Det ble redegjort nærmere for en del kostnadsposter bl.a. vedlikehold, strøm og lading elbil.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.
Regnskapet ble deretter enstemmig godkjent.

Punkt 3. Godgjørelse til styret
Styrets forslag til godgjørelse for 2022 ble presentert. Samlet ramme kr. 24.000,- hvor styret selv fastsetter fordeling. Forslaget ble enstemming godkjent.

Punkt 4. Kort oppdatering Obos-prosjekt i Hoffsvn. 47-49
Styret v/ Haakon Shetelig ga en kort gjennomgang av status pr i dag. Prosjektet går sin gang og forventes ferdig våren 2024. Styret har grei kontakt med prosjektledelsen, og tar opp ting fortløpende. Obos betaler løpende kompensasjon til oss for merbelastning og noe bruk av vår eiendom i byggeperioden.

Punkt 5. Innkomne forslag fra Dagny Hardardottir
Det er fremmet fire separate forslag, i det videre angitt som a, b, c og d.

Forslag a) Styret innhenter tilstandsrapport for bygningsmassen
Det var alminnelig enighet om at dette var et fornuftig forslag og ble vedtatt av forsamlingen ved akklamasjon. Det foreligger en tilstandsrapport fra Obos Prosjekt fra tidlig på 2000-tallet. Et alternativ er å be om en oppdatering av denne. Alternativt kan det bestilles ny rapport enten gjennom Huseiernes Landsforbund eller frittstående teknisk rådgiver.

Forslag b) Styret utarbeider en vedlikeholdsplan basert på tilstandsrapporten
Dette er også klokt, og vil uansett være en del av tilstandsrapporten.

Forslag c) Styret oppretter et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold
Forslaget innebærer at felleskostnader økes med 12,5% og at disse midlene avsettes på sparekonto med tanke på finansiering av fremtidige vedlikeholdsarbeider. Saken ble ytterligere utdypet av forslagsstillers fullmektig.
Saken ble diskutert og det var liten interesse for forslaget. De fleste ønsket at kostnader må kreves inn når utgiftene kommer, lite klokt å binde opp seksjonseiernes penger på sameiets konto. Det ble foretatt en rådgivende votering som viste stort flertall mot forslaget. Styret behøver dermed ikke å gå videre med forslaget.

Forslag d) Endringer av fellesareal, deriblant trefelling m.v.
Forslaget ble utdypet av forslagsstillers fullmektig. Forslaget var også en reaksjon på foretatt trefelling på naboens tomt på nedsiden av nr. 45, hvor styret i forkant hadde vært i kontakt med nabo. Det var alminnelig enighet om at større og inngripende tiltak på felleseiet tomt må varsles seksjonseierne før de gjennomføres. Dette behøver ikke skje gjennom innkalling til årsmøte, men kan formidles digitalt i god tid før eventuell gjennomføring. Eventuelle kommentarer og protester må vurderes før tiltak gjennomføres. Det er viktig å gi styret vanlig handlingsrom slik at ikke enhver sak må tas til separat behandling.
Beslutningen ble fattet ved akklamasjon, og det ble henstilt til styret å forholde seg til dette.

Punkt 6. Budsjett for 2023
Forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått. Budsjettet har en kostnadsramme på kr. 1.221.000,- med et estimert overskudd på kr. 39.000,-.
Enkelte av postene i budsjettet ble nærmere redegjort for.
Det ble kommentert at strømkostnadene burde økes noe i budsjettet, da foreslåtte tall muligens er for lave. Styret ble også bedt om å vurdere alternative leverandører av internett/tv. Ett forslag her er GlobalConnect.
Budsjettet ble deretter tatt til etterretning.

Punkt 7. Valg
Hele det sittende styre er på valg. Styreleder Jon Nypan har flyttet, og ønsker ikke gjenvalg. Styremedlem Haakon Shetelig har tilbudt seg å ta verv som styreleder. Ingrid Sørdahl tilbyr gjenvalg, videre har Tomine Vikse tilbudt seg å gå inn i styret. Sittende varamedlemmer tilbyr gjenvalg. Ingen andre kandidater meldte seg. Forslaget ble diskutert, deretter vedtatt ved akklamasjon.

Som nytt styre er dermed følgende valgt:

Haakon Shetelig	styreleder	(opprykk fra styremedlem)
Ingrid Sørdahl	styremedlem	(gjenvalg)
Tomine Vikse	styremedlem	(ny)
Erik Hougsrud	varamedlem	(gjenvalg)
Nermin Eminovic	varamedlem	(gjenvalg)

Alle valg var enstemmige og gjelder for ett år.

Valg av revisor:
Som ny revisor ble AS Revision v/ Jon Inge Solberg valgt. Org.nr. 991 096 957.

Punkt 8. Eventuelt
Styret har tidligere sendt ut informasjon om mulighet for midlertidig utleie av parkeringsareal til Obos og utbyggers entreprenør. Det er snakk om grøntarealet bortenfor nedkjøring til garasjer ved nr. 45A, samt den ene plassen på oversiden av gangbroen. Ingen avtaler er inngått, men det er antydet en leieinntekt på ca. 100.000,- for perioden frem til prosjektavslutning, altså ca. et drøyt år fremover fra i dag. Obos vil tilbakestille området ved avslutning av leieforholdet. Saken ble diskutert, flere synspunkter ble fremmet.
Saken ble tatt til votering som viste 14 stemmer for forslaget og 2 mot. Styret har dermed årsmøtets tilslutning til å gå videre med saken, og hvis mulig inngå en tidsbegrenset leieavtale.

Det blir avholdt dugnad i første del av mai, nærmere informasjon kommer fra styret, også med opplisting av oppgaver som bør utføres.

Problemer med ventilasjon ble tatt opp. Viktig av alle åpner spalteventiler i vinduskarmer slik at tilstrekkelig tilluft slippes inn. Vifter på loft bør sjekkes, inkluderes i tilstandsvurdering.

Gammel sprekk i mur i nr. 45 vil bli kontrollert i forbindelse med tilstandsvurderingen.

Enkelte andre saker ble også diskutert uten at de tas inn i protokollen.

Årsmøtet ble avsluttet ca. kl. 20.00.

Mikkel Stokke (s.)

Paul Erik Ravlo (s.)
Møteleder/referent

Boligsameiet Hoffsvn. 43 - 45
0377 Oslo

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET HOFFSVN. 43 - 45

Vedtatt 7.12.1971, med endringer og tilføyelser gjort ved årsmøtevedtak i 1980, 1982, 1986, 1998 og 2007. Vedtektene ble revidert i 1998 etter at lov om Eierseksjoner kom. Formelt navn på sameiet var frem til 27. april 1998 Stiftelsen Hoffsvn. 43 – 45.

§ 1
Sameiets navn er Boligsameiet Hoffsveien 43 – 45. Sameiet består av 28 boligseksjoner nummerert fra 1 – 28. Eiere av seksjoner har rett og plikt til å være medeiere i sameiet. Totalt antall eierandeler er 5.223 som utgjør nevner i sameiebrøken.

§ 2
Sameiets formål er drift av bygningene i Hoffsveien 43 og 45 samt selveiet tomt, benevnt som g.nr. 32 b.nr. 704 i Oslo. Sameiet skal være et boligsameie.
Leilighetene skal kun benyttes til ordinær beboelse. Ved utleie av leilighet skal styret varsles, og styret og forretningsfører skal dessuten motta melding om hvem leiligheten leies ut til, og for hvilken periode. Seksjonseier plikter å påse at leietaker følger husordensreglene. Hvis husordensreglene ikke overholdes av leietaker, kan styret pålegge seksjonseier å heve leieforholdet med umiddelbar virkning. Dette forbehold må tas inn i leiekontrakten, og husordensregler må følge leiekontrakt som vedlegg.

§ 3
Sameiet ledes av et styre bestående av styreleder og to medlemmer valgt av årsmøtet. Det velges to varamedlemmer. Funksjonstiden er normalt to år, men valg kan etter oppfordring gjøres for ett år.
Styret skal føre tilsyn med drift av sameiet, og at årsmøtets og styrets beslutninger følges i forvaltningen.
Styret skal avlegge beretning og årsregnskap til årsmøtet.
Styret engasjerer forretningsfører, og fastsetter forretningsførers oppgaver og honorar.

§4
Styret og forretningsfører er underlagt årsmøtets bestemmelser. Styret skal forelegge årsmøtet alle saker som medfører økonomiske forpliktelser av noen størrelsesorden, med mindre avgjørelsen etter sin karakter er uoppsettelig. Styret fastsetter i samarbeid med forretningsfører akontobeløp som skal innkreves av seksjonseierne til dekning av løpende normale utgifter.

§5
Fellesutgifter fordeles etter følgende retningslinjer :
Alle ordinære driftskostnader fordeles etter eierseksjonsbrøken. Utgifter til kabel-tv fordeles likt på den enkelte leilighet. Strøm til motorvarmeruttak fordeles likt mellom de som disponerer slik plass. Eventuelle andre utgifter fordeles etter årsmøtets bestemmelser.

Seksjonseiere pålegges dugnad og trappevask, eventuelt å betale en avgift, dersom eieren ikke utfører dugnad eller trappevask. Avgiften ilegges av styret. Årsmøtet kan gi rammer for avgiftens størrelse.

Fellesutgifter innbetales forskuddsvis med et fastsatt akontobeløp den 1. i hver måned. Avregning for året skjer ved årets utgang og inntas i årsregnskapet.

§ 6
Forretningsfører forestår regnskapsførselen. Årsregnskapet inkludert oversikt over den enkelte eiers forpliktelser, utsendes før årsmøtet.

§ 7
Årsmøtet (Sameiermøtet) innkalles hvert år med fjorten dagers varsel innen april måneds utgang. Årsmøtet skal behandle årsregnskap, styrets beretning, budsjett, velge revisor og styre, samt behandle de i innkallelsens nevnte saker.
Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret med fem dagers varsel.
Innkalling skjer ved postforsending til den enkelte eier.

§ 8
Beslutninger på årsmøtet fattes ved simpelt flertall. For beslutninger om ekstraordinære påkostninger som vil påføre den enkelte eier utgifter over kr. 2.000,- kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. For beslutninger som påfører den enkelte eier utgifter over kr. 10.000,- kreves 5/6-dels flertall av de avgitte stemmer.
For beslutninger om vedtektsendringer kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, dessuten må minst 14 stemmer avgis for beslutningen.
På årsmøtet kan det avgis én stemme for hver eierandel. Fullmektig kan oppnevnes ved skriftlig fullmakt innlevert til styret ved årsmøtets begynnelse.

§ 9
Deltakelse i Sameiet kan ikke skilles fra den ideelle eierandel i Sameiet. En eierseksjon kan fritt omsettes, pantsettes og for øvrig disponeres på annen måte i hht. den enhver tid gjeldende lovgivning.

§ 10
For øvrig får bestemmelsene i eierseksjonslov, sameielov og nabolov anvendelse så langt det passer.

§ 11
Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av sine forpliktelser etter disse vedtekter deponerer hver eier en pantobligasjon i sin eierseksjon i favør av Sameiet. Obligasjonens størrelse skal være kr. 5.000,- og ha prioritet etter øvrige pantobligasjoner. Kfr. også Eierseksjonslovens bestemmelser om sikkerhet for felleskostnader.

§ 12
Hvis en seksjonseier gjør seg skyldig i gjentatt grovt mislighold av sine forpliktelser overfor de øvrige eierne eller overfor Sameiet, kan årsmøtet kreve at seksjonen overdras og fraflytting skjer.

Vedlagt følger tillegg til vedtekter av 05.05.2003.

Boligsameiet Hoffsvn. 43 – 45

Presisering av seksjonseiernes vedlikeholdsplikter.

Vedlegg til sameiets vedtekter.

Vedtatt i sameiermøte den 5. mai 2003.

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som tilhører seksjonen påhviler den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsskap.

Ved forsikringsskade som oppstår i boenhet og som dekkes av gårdeier/huseierforsikringen skal egenandelen betales av seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og alle vinduers ytterflate er sameiets ansvar.

Alt vedlikehold som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot fellesarealer må godkjennes av styret før vedlikeholdstiltak iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge særlige løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- eller dørtype.

Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på plikt til innvendig vedlikehold av våtrom slik at lekkasjeskader til under-/sideliggende bruksenheter og fellesarealer unngås, samt at all installasjon av vaske- og oppvaskmaskiner i leilighetene må foretas forskriftsmessig slik at skader unngås.

HUSORDENSREGLER
for
Boligsameiet Hoffsvn. 43 – 45

Pkt. 1
Den enkelte seksjonseier plikter å overholde husordensreglene slik at det blir ro og orden i eiendommen. Plikten gjelder så vel seksjonseier og tilhørende familie, samt leietakere ved eventuell utleie av leiligheten.

Pkt. 2
Så vel leiligheten som andre rom i huset må kun benyttes til sitt bestemte øyemed. Det er ikke anledning til å drive virksomhet som er til plage eller ulempe for øvrige beboere.
Banking av tepper og møbler fra balkonger er ikke tillatt. Grilling på balkonger er ikke tillatt.

Pkt. 3
Det skal være ro i eiendommen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager, og mellom kl. 24.00 og kl. 08.00 i helger.

Pkt. 4
Søppel skal kun anbringes i søppelcontainere på gårdsplassen. Kildesortering av papp og papir skal respekteres. Søppel skal ikke settes utenfor containerne. Større gjenstander kan anbringes i bortsettingsrommet i nr. 43. Det er ikke tillatt å bruke bortsettingsrommet som dumpeplass i forbindelse med flytting.

Pkt. 5
Parkering av biler skal kun skje på de arealer som er avsatt for parkering. Beboere som disponerer garasje/fast parkeringsplass plikter å benytte denne, slik at plass blir frigjort til andre. Hvis garasje/fast parkeringsplass blir stående ubenyttet over lengre tid, skal plassen etter beste evne søkes utleid eller solgt til andre beboere i henhold til vedtekter for garasjelaget. Styret vil være behjelpelig med å knytte kontakt til aktuelle brukere.

Pkt. 6
Det er ikke adgang til å oppbevare gjenstander og lignende i felles inngangsparti og adkomsttrapp. Fellesrom i kjeller kan benyttes til oppbevaring av sykler, ski etc., dog må slike ting være plassert på en ordentlig og ryddig måte. Gjenstandene må merkes med navn. Det påligger seksjonseierne i fellesskap å holde trappeoppgang og inngangsparti rene og ryddige.

Pkt. 7
Husdyrhold er tillatt i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning. Eiere av husdyr plikter å holde disse under kontroll slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere, samt plukke opp/rydde vekk alle etterlatenskaper etter husdyret. Styret kan kreve husdyrholdet avviklet, hvis eier etter skriftlig varsel ikke retter seg etter husordensreglene.

Pkt. 8
Eier av den enkelte seksjon plikter å benytte standard navneskilt på ringetablå og postkasse.

Godkjent av sameiermøtet 18.04.2005

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

I henhold til adresseliste

Dato: 23.05.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201503932-25 Saksbeh.: Julie Cranner Seip Arkivkode: 512.1
Oppgis alltid ved henvendelse

Kunngjøring om offentlig ettersyn, Hoffsveien 47 – 49 til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse for å oppnå økt utnyttelse.

Bydel: Ullern
Saksnummer: 201503932
Høringsperiode: **23.05.2016 – 04.07.2016**

Plan- og bygningsetaten vedtok 04.05.2016 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og sende det på høring. Dere har nå mulighet til å komme med innspill til planforslaget.

Beskrivelse av planforslaget

OBOS foreslår å omregulere Hoffsveien 47-49 fra byggeområde for bolig til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse for å oppnå økt utnyttelse. Forslaget ønsker å erstatte den eksisterende boliglamellen på tomten med fire boligblokker i fem til seks etasjer pluss parkeringssokkel.

Dere kan uttale dere til planforslaget innen 04. juli 2016.

Gå til http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening for å se saken og sende inn bemerkninger.
Dere kan også sende oss bemerkninger per brev.
Hvis dere ønsker å lese planforslaget på papir, finner dere dette hos

- Plan- og bygningsetatens kundesenter i Vahls gate 1
- Deichmanske hovedbibliotek, Arne Garborgs plass 4
- Opplysningstjenesten i bydel Ullern, Hoffsveien 48

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes til Plan- og bygningsetaten **04.07.2016.**
Husk å oppgi saksnummer og planområdets adresse.
Vi gjør oppmerksom på at innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett også må sendes innen fristen.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Hva skjer videre i saken?

Når høringsfristen er utløpt, vil Plan- og bygningsetaten og forslagsstiller behandle alle innkomne bemerkninger og ta stilling til om planforslaget bør endres. Forslagsstiller sender så inn et oppdatert planforslag som Plan- og bygningsetaten tar stilling til. Planforslaget med Plan- og bygningsetatens saksfremstilling og alle bemerkningene blir sendt til byrådet for politisk behandling. Vi har dessverre ikke kapasitet til å svare hver enkelt innsender.
Når bystyret har fattet endelig vedtak, vil Plan- og bygningsetaten gi skriftlig beskjed til naboer, andre berørte parter og alle som har sendt inn bemerkninger. Vedtaket vil også kunngjøres i Aftenposten og på Oslo kommunes nettsider. Det er mulig å klage på vedtaket.
Dere kan følge med på saken i Saksinnsyn www.saksinnsyn.oslo.no. Søk på saksnummeret som du finner øverst i dette brevet.

Aktuelt regelverk

Vedtaket om offentlig ettersyn er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere kan kontakte saksbehandler Julie Cranner Seip på telefon 23491466 eller sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Husk å oppgi saksnummeret i emnefeltet.

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
Kontorservice

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.05.2016 av:

Heike Knoll - Saksbehandler

BORGE
FORVALTNING AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, 30. juni 2016

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Sak 2015/03932 Offentlig ettersyn Hoffsveien 47 - 49

Vi er forretningsfører for Boligsameiet Hoffsveien 43 – 45 som er nærmeste nabo til planområdet. På vegne av sameiet ønsker vi å fremme enkelte kommentarer til planforslaget.

Innledningsvis vil vi bemerke at forslaget om ny bebyggelse vil kunne løfte området og gi en fin ramme rundt Hoffsveien 47- 49. Dette er positivt. Dog medfører prosjektet også negative sider.

Trafikksikkerhet for barn. Stikkveien fra Hoffsveien inn i området er skolevei for mange barn til og fra Smestad skole. Adkomst til nytt garasjeanlegg er forutsatt fra denne stikkveien. Dette kan skape farlige og unødvendige konflikter mellom trafikk og barn. Garasjeadkomsten bør trekkes lenger ut og opp i den gamle Hoffsveien, slik at konfliktnivå dempes.

Bygg nr. 3 i sørvest blir svært dominerende, og bør nedskaleres. Slik vi ser det, bør utbygger tåle at høyden på dette reduseres, slik at nybygget står bedre i stil med øvrig bebyggelse. Eksisterende bygg i området er gjennomgående i tre og fire etasjer, noe som bør danne føringer for nytt prosjekt.

Bygg nr. 3 bør trekkes lenger mot nord, slik at det blir mer avstand mot stikkveien inn i området. Dette vil bidra til å gi området et mer åpent preg til glede for alle. Det vil da være mulig å få etablert noe mer grøntanlegg i prosjektets sydende. Dette området fremstår i forslaget med for mye betong/mur-preg.

Vennlig hilsen
BORGE FORVALTNING AS

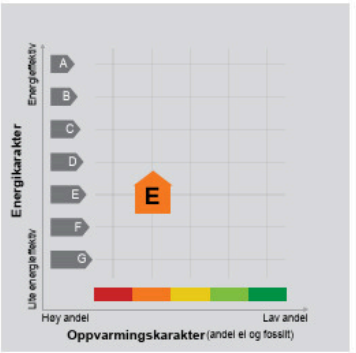
Paul Erik Ravlo
daglig leder, tlf. 976 00 229

Kopi: IDA Arkitekter AS

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Hoffsvelen 43B
Postnummer	0377
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	704
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80772971
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	7260d783-cbd7-480b-b753-e17fe768fc5b
Dato	09.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 2 342 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 342 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
HANS PETER SVERDRUP, LØVALDDALSVEIEN 25, 3089 HOLMESTRAND

ARKDESIGN KARI M. BORGEN
Huldertjernvegen 39B
2070 RÅHOLT

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.12.2021
	202114809 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Linn Domeij Karlsson	

Adresse:	HOFFSVEIEN 43B	Eiendom:	32/704/0/0
Tiltakshaver:	HANS PETER SVERDRUP	Søker:	ARKDESIGN KARI M. BORGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hoffsveien 43 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, H0302, mottatt 29.11.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Linn Domeij Karlsson - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Linneasvingen 11
3520 JEVNAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.10.2023
Jan Erik Gauksrud	202113638 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse: HOFFSVEIEN 43B
Tiltakshaver: HANS PETER SVERDRUP
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 32/704
Søker: ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Hoffsveien 43B - H0302 - Døråpning

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av døråpning i bærevegg mellom kjøkken og stue, mottatt 08.10.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202113638			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3. etasje	02	27.08.2021	1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

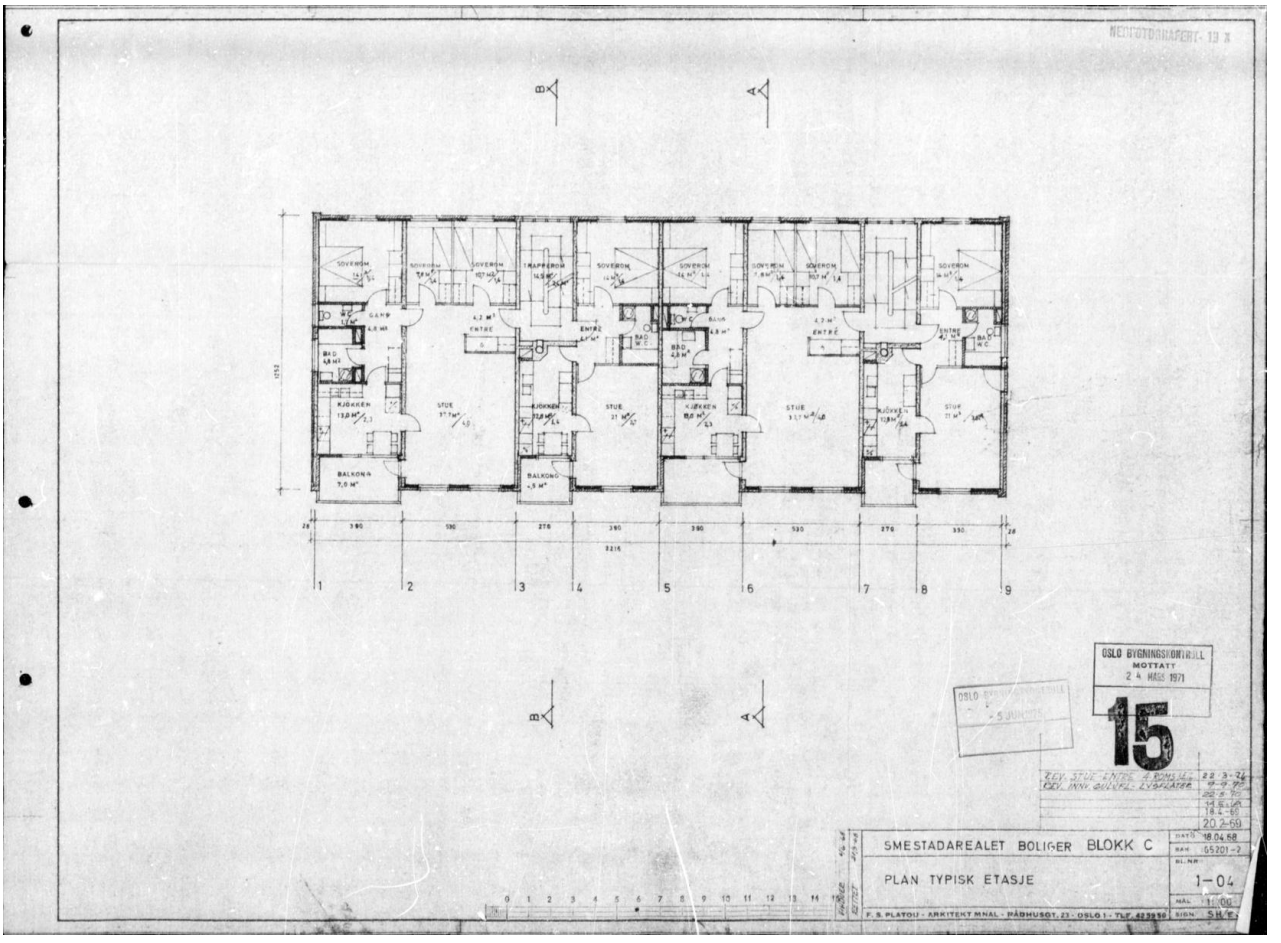
John Philip Santillan - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
HANS PETER SVERDRUP, Hoffsveien 43 B, 0377 OSLO

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



OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
24 MAIS 1971

15

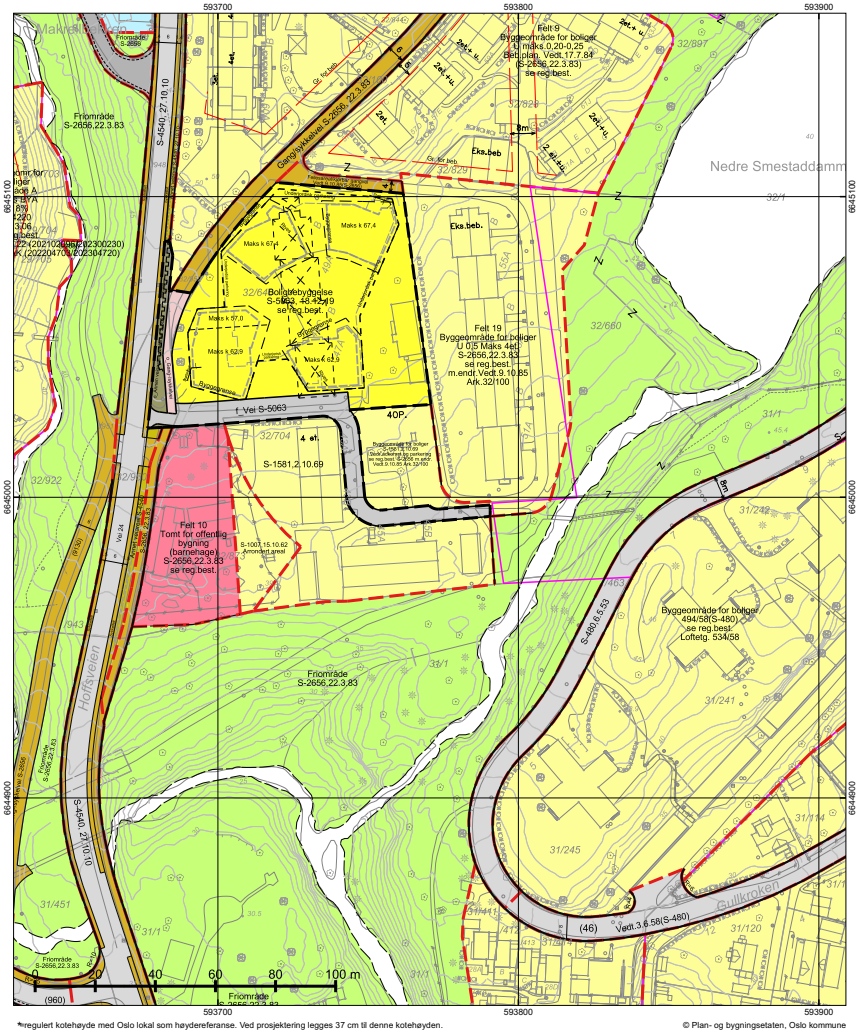
REV. STUE, ENTRE, 4 ROMS LEIL. 22.3.74
REV. INNV. SKILLEFL. LYSGLATTER 29.6.70
14.5.69
18.4.69
20.2.69

SMESTADAREALET BOLIGER BLOKK C

PLAN TYPISK ETASJE

DATO 18.04.68
BAH 65201-2
BL.NR. 1-04
MÅL 1:100
SIGN. SH/T.

F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF. 42 39 96



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 129670/ 86489685
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: HOFFSVEIEN 43B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/704

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

S-1581

Reguleringsplan for gnr. 32, bnr.640, Smestad. Tomt for bolig- bebyggelse og felles avkjørsel for eiend. 32/640 og 32/660. (Vedr.adkomst og parkering se reg.best. i S-2656 med endr. i Vedt.9.10.85)

S-1581 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.10.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901428
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Enebakkveien 17B, 0657 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

220 49 000

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

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: 34-0059/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hoffsveien 43B 0377 OSLO

Betegnelse: Gnr 32, bnr 704, snr 14 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