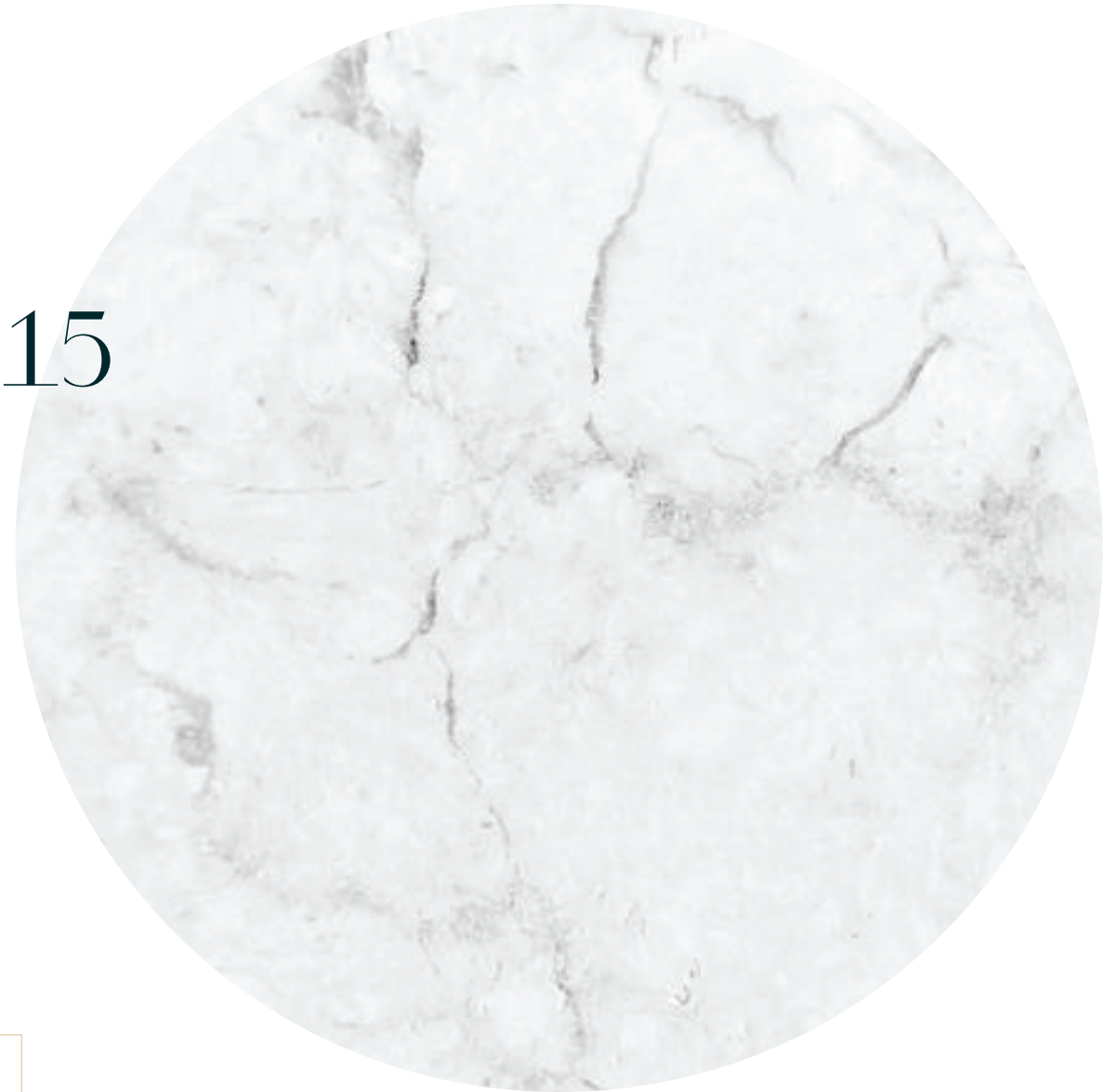


Hofftunet 15



Velkommen til

Hofftunet 15



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

Hoff/Skøyen

Gjennomgående 3-roms selveier i populære Hofftunet - Garasjeplass m/lader - Solrik balkong - Rolig og familievennlig

Prisantydning	7 500 000,-
Fellesgjeld	160 725,-
Omkostninger	192 850,-
Totalpris	7 853 575,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 305,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1988

Megler	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no

Megler 2	Truls Martin Nygaard
Telefon	476 29 151
E-post	t.nygaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hofftunet 15! Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i et veletablert, rolig og familievennlig nabolag mellom Hoff og Smestad. Oppsummert en attraktiv eiendom hvor du vil ha stor glede av boligen og dens fasiliteter. Her bor du usjenert og stille til med flotte grøntarealer, bilfrie internveier og lekeplasser rett utenfor døren. Bo sentralt og tilbaketrukket i grønne omgivelser - her vil du trives!

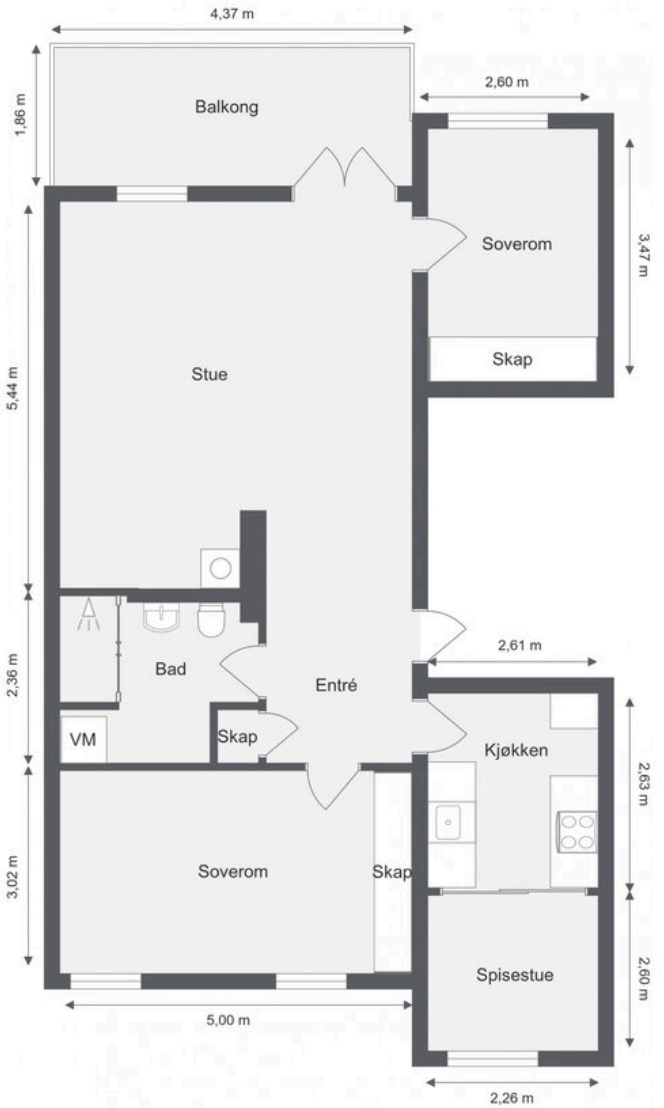
- Garasjeplass m/lader
- Meget god internbeliggenhet
- God og gjennomgående planløsning
- Store vindusflater for mye naturlig lys
- Balkong på ca 8kvm med ettermiddag- og kveldssol
- Bilfritt tun, hyggelig opparbeidet med sitteplasser, beplantning og flere lekeplasser
- Kort vei til buss, trikk og tog
- Veldrevet sameie
- Gjesteparkering
- Felles sykkelbod
- Kjellerbod

Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	83 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

Leiligheten ligger fint til i bygningens 3. etasje og inneholder: Stue, 2 soverom, kjøkken, spisestue og bad. Adkomst til balkong på 8 kvm fra stue. Garasjeplass med lader i felles garasjeanlegg.



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk av tegningen krever samtykke.


VIN






JAKOB WEIDE
VIN
NORGES BELLVERDEN




BOSCH






















C3 5





Informasjon

Hofftunet 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0180/25

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
160 725,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 660 725,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
191 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
192 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
205 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 853 575,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 866 275,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hofftunet 15, 0377 OSLO
Gnr 31, bnr 370, snr 87 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ellen Marie Blom-Bakke

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 78 kvm. Stue, 2 soverom ,kjøkken, spisestue og bad.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

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

Standard

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Det må påregnes noe kostnader knyttet til modernisering på kort og lengre sikt.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.
Bygningsdeler som har fått TG2:

VINDUER

Type: Vinduer med to- og trelags isolerglass, fra byggeåret.
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.
* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Det er registrert noe påbegynt råte på utvendig listverk.
- Vinduer har værslitasje, som sprekker i treverk og avflasset maling.
- Enkelte vinduer er harde å åpne/lukke.
- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Konsekvens:
Råteskader treverk må skiftes ut/utbedres, for å unngå spredning.
Avvik ved lukkemekanismen kan gi økt slitasje over tid og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.
Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

DØRER
Type: Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1987.
* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.
Konsekvens:
Konsekvensen ved eldre ytterdører er at de normalt her et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

BALKONG

Type: Balkong
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 8 m^2
Himmelretning: Nordvest
Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden.
Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,9 meter.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Det er registrert råteskadet treverk enkelte steder på både rekkverk og fasade knyttet til balkongen.
- Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav.
- Det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter.
- Rekkverk har bruksslitasje, inkludert sprekker i treverk og avflasset maling.
- Det er registrert en ufagmessig løsning, hvor det er teipet langs den ene siden.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Konsekvens:
Råteskadet treverk må skiftes ut/utbedres, for å forhindre følgeskader.
Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens krav, men tilfredsstiller likevel krav på byggetidspunktet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverket utgjør en sikkerhetsmessig risiko, særlig for mindre barn og dyr.
Det anbefales å undersøke vedlikeholdsplikten knyttet til bygningsdelene, og det må påregnes enkelte utbedringer.
Grundigere undersøkelser anbefales for kartlegge konkrete tiltak.

OVERFLATER

Gulv: Tostavs parkett.
Vegger: Tapet.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyde:
Ca. 2,37 meter, målt i stue.
Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger. Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
- Fuktskade er registrert ved kjøleskapet i kjøkkenet. Dette området har noe merkbar svikt/nedbøyning.
- Enkelte fargeforskjeller på gulvet etter naturlig misfarging fra sollys over tid.
- Enkelte glipper mellom parkettbord.

Konsekvens:
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.
Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Stue og soverom.
Lokalt avvik: ca. 11 mm.
Retningsavvik: ca. 20 mm.
Om målingen:
Lokalt avvik ble målt på fem punkter innenfor 2 meter på valgt sted.
Retningsavvik ble målt på ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt omtrentlig midt på gulvet.
Målingen ble gjort med linjelaser, og er en stikkprøve utført på tilgjengelige flater uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Nye målinger kan gi andre resultater. For høyere nøyaktighet, f.eks. ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens:
Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt.
Noe skjevheter i eldre bygninger må normalt forventes.

INNVENDIGE DØRER

Type: Glatte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens:
Konsekvensen av avviket er at dørkarmene utsettes for slitasje, i tillegg til at dørene oppleves som noe harde.

VÅTROM

Overflater vegger og himling
Vegger: Fliser.
Himling: Hvite metallplater.
Banketest:
En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle områder hvor bom kan oppstå. Utover banketesten ble overflatene visuelt inspisert.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er registrert symptomer på svertesopp (fargeskadesopp) på flisefuger i dusjsonen.
Konsekvens:
Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

Svertesopp bør vaskes bort/fjernes.

Overflater Gulv
Gulv: Fliser på betong.
Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.
Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.
Banketest:
En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder.
3. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk i rommet.
- Enkelte ujevnheter på gulvet.
- Enkelte løse fliser mot slukristen.
Konsekvens:
Konsekvensen er av vannansamlinger kan oppstå.
Avvik ved høydeforskjell øker risikoen for at vann i rommet kan renne gjennom døren ved en eventuell lekkasje.
Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som kan ha behov for oppussing innen nær fremtid.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluktype: Slukkasett i metall.
Membran: Kan ikke konstanteres.
Om membran: Membranen/tettesjikt, fungerer som et vanntett lag i rommets våtsoner og beskytte underliggende konstruksjoner mot vannskader, men denne kan ikke bekreftes ved visuell kontroll i slukområdet eller andre steder i rommet. Avslutningen mellom en eventuell membran og terskel er også skjult og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er under befaringen ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rengjøring.
3. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket er under oppkanten langs dusjen, men slukristen er limt fast under befaringen, og det er derfor ikke vært mulig å undersøke i sluket.
Konsekvens:
Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder der risikoen for svekkelser og fuktproblematikk øker. Det anbefales jevnlig tilstandsovervåking, og oppussing av rommet må forventes innen nær fremtid. Slukristene bør demonteres for å kunne inspisere og rengjøre sluket, og det anbefales grundigere undersøkelser av detaljene i sluket.

Sanitærutstyr og innredning
Sanitærutstyr: Servant i helstøpt plate. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Dusj med dører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin.

Veggfestet klosett er uten drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann, men har inspeksjonsmulighet fra oversiden.
3. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Det er registrert sprekker i servanten.
- Utstyret har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Konsekvens:
Alder og bruksslitasje kan føre til redusert funksjonalitet og øke risikoen for svekkelser over tid.

KJØKKEN

Overflater og innredning
Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer: Komfyr.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.
3. ETASJE > KJØKKEN
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG 2 er gitt grunnet alder og bruksslitasje.
Konsekvens:
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran:
På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er registrert korrosjon på vannrørene.
- Det er symptomer på drypping over avløpsrøret under hovedstoppekranen i badet. Under befaringen var det imidlertid tørt rundt røret, men det anbefales å kontakte en rørlegger for å undersøke forholdet nærmere.
Konsekvens:

Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Korrosjon kan over tid føre til svekkelser i metallet, og potensielt utettheter.

Avløpsrør
Type rør: Avløpsrør i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.
Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist andre avvik:
- Avløpsrør knyttet til kjøkkenvasken er ikke fagmessig festet.
Konsekvens:
Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Rørene under kjøkkenvasken bør festes på en fagmessig måte.

Elektrisk anlegg
Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.
Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.
Da dette er et bo, er det ikke stilt spørsmål til eier i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel.
På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og eldre ledningsnett, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.
Det presiseres at undertegnede (takstmann) ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Fullstendig tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Parkeringsplass med el-billader i felles garasje. Merket c35.

Utleie av garasjeplass kan bare skje til annen eier i sameiet og skal meddeles styret.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Iht. styret er det installert målere og hver seksjonseier betaler etter målt forbruk.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Øvrig er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke. Badekar fjernet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering av uteområde over garasjeanlegg vår 2025 Vet ikke hva firma heter.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Tror det ble rengjøring av ventilasjonsanlegget høst 2024.

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)
Svar: Ja
Beskriv: Det foregår pt arbeid med drenering i fellesanlegget.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Snare boligvurdering as.

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?
Svar: Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport (Snare bøligvurdering). Måling 31.03.25

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Frivillig innløsning av fellesgjeld.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Bilfritt. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Bygningssakkyndig
Daniel Snare

Byggemåte
UTVENDIG:
Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG:
Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 305,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter: 930,54
Avdrag: 140,18
Kabel-tv: 476,00
Felleskostnader: 3 758,04

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 1 280,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 873 139,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 492 556,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Hofftunet Boligsameie, orgnr. 971278986

Om sameiet

Sameiets navn er Hofftunet Boligsameie.
Sameiet består av 110 seksjoner.

Hva skjer i sameiet:

Iht. styret pågår det pt. større membranutbedringer over hele tunet som har pågått siden 2020. Det er også planlagt utbedringer av trappehus, samt hulkiling av vestre garasje. Det er besluttet å kreve inn kapital i to omganger i 2025 på totalt NOK 600 000. Første del ble iht. styret krevd inn i vår og andre del vil kreves inn i høst, trolig september 2025. Ifølge forretningsfører forespeiler de pt. at dette utgjør ca 2 500,- ved neste kapitalinnkalling for denne seksjonen.

Av hva som er gjort i senere tid opplyser styret at takene ble vasket og impregnert i 2024. Det er hulkilet i østre garasje i 2023. Heiser ble skiftet ut i 2023 og korridorer ble sparklet og malt i 2022-2023.

Det er avvik mellom tomtegrensen mot Hoff gård og oppsatt gjerde. Gjerdet oppsatt og fornyet av gården står feil i hele lengden bortsett fra på et krysningspunkt ca. ved det store pæretreet utenfor nummer 10. Styret opplyser om at sameiet har vært i tvist med nabo, Hoff gård, om eiendomsgrensene. I jordskiftesak har partene blitt enige om nye grenser. Grensene partene er enige om er sendt til kommunen for kommentarer. Når kommentarene fra kommunen foreligger, vil jordskifteretten treffe avgjørelse om nye grenser og få

tinglyst/oppmålt disse.

Vindu og balkongdørprosjekt. Ifølge OPAK rapporten av 2018 anbefales det at vinduer og dører byttes ut i 2023-2028. Styret fikk ved ekstraordinært årsmøte i 2023 mandat til å innhente engangsbeløp årlig frem til 2028 for å finansiere vindu- og balkongdørprosjektet.

Fremtidige planer:
Styret har de siste 6 årene brukt OPAK rapporten fra 2018 som grunnlag for prioriteringer av vedlikeholdsprosjekter, bl.a. hulkiling vestre garasjeløp.

OPAK anbefaler at nedre del av vegger i garasjeanlegget (hulkilen) impregneres og det tas med en budsjettsum for overflatebehandling av øvrige vegger. Hulkiling vestre garasjeløp planlegges for utførelse i løpet av 2025. Det må innhentes nytt pristilbud. Hulkiling i vestre garasje er ifølge styret planlagt utført i løpet av 2025. Trolig blir dette til høsten.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 160 725,- pr. 04.04.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208501119
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 19 728 617,00
Innfrielsesdato: 30.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er underskudd på kroner 8 230 804. For 2023 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 350 000.

Vedtekter og husordensregler

Seksjonseier disponerer sine tildelte og merkede garasjeplass(er), bod(er) og eventuelle hellelagte markterrasser og balkonger.

Iht. vedtekter 1-2(3): De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte tinglyste bruksenheter er fellesareal, Særskilt merkede garasjeplasser og boder, samt hellelagte terrasser for bruksenhetene på bakkeplan er tillagt til disposisjon for de enkelte bruksenheter. Det er ikke gjennomført seksjonering av tilleggsdeler for dette, fordi ved opprinnelig seksjonering var dette ikke mulig ifølge opprinnelig eierseksjonslov av 4.mars 1983.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt salgsoppgaven. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr må ikke luftes på tunene. Hunder skal alltid holdes i bånd.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78833854

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 18 581 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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt til annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Idylliske Hofftunet ligger ved Hoff/Skøyen i usjenerte og grønne omgivelser - sameiets fellesområde er bilfritt (innkjøring forbudt med unntak av rask av-pålessing). Her er det meget barnevennlig, nyere lekeapparater og garasjeanlegg samt gjesteparkering. Pent opparbeidede fellesarealer med gressplener, beplantning og lekeplasser. Nærområdet har vært preget av en svært spennende utvikling hvor gamle bygg har blitt byttet ut med nye og moderne, det er åpnet flere butikker, kaffebarer og gode restauranter. Nye Harbitz Torg med frisør, cafeer og restauranter med sport og spill, Riot club (treningssenter), Nemus, blomsterbutikk, stor Coop Mega, Reko ringen, og arrangementer mm: https://harbitztorg.no/hva-skjer/

I tillegg til en rekke gode butikker og fasiliteter i nærområdet er det kort gange til Karenslyst Allé, et populært og moderne område med et mangfold av butikker, kaféer, restauranter, treningssenter og annet servicetilbud. Maschmanns Matmarked, dagligvareforretninger, post i butikk, apoteker, vinmonopol, spisesteder og kaffebarer. Det er heller ikke langt til Bygdøy, Frogner og Majorstuen.

Det er flere barnehager i nærheten, nærmeste er Hoff Terrasse barnehage. Dokka barnehage ligger også rett i nærheten. Det er også flere skoler i området, Skøyen og Smestad skole kan nevnes. For mer detaljert info se nabolagsprofil i salgsoppgave.

Området har flotte rekreasjonsmuligheter med blant annet turveier langs Hoffselven og opp Mærradalen, samt gang- og sykkelsti til Frognerparken. Bygdøy har også koselige kyststier og flotte tur-/ bademuligheter samt båtliv i Frognerkilen.

Det er gode offentlige forbindelser på Hoff og Skøyen med trikk, buss og togstasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk for eiendommen datert 1991. Dokumentet følger vedlagt.

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

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Offentlige planer:
Saksnummer 202019158 - Hoffsveien 25 - 29 - Planinitiativ stoppet - Boliger.
Saksnummer 202458269 - Engebrets vei 3 - Felt BKB3/BKB4/G1 - stoppet planinitiativ til politisk behandling
Saksnummer 201612205 - Hoffsveien 40 - Bestilling av oppstartsmøte - Gang- og sykkelvei - Plansak avsluttet
Saksnummer 201601632 - Hoffsveien 30 - Dialogfase - Bolig med næring - Plansak avsluttet

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/31/370/87:
24.05.1984 - Dokumentnr: 24726 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:2
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:370
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1985 - Dokumentnr: 34935 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:370
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1986 - Dokumentnr: 52044 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:370
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1986 - Dokumentnr: 80561 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER
FØRSTE GANGS OVERDRAGELSESSUM
SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2014 - Dokumentnr: 920594 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:812
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2014 - Dokumentnr: 920594 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg av felles stikkledninger
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1986 - Dokumentnr: 80561 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/10188
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 110 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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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 ryddet stand. Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse. Leiligheten overleveres i ryddet stand.

Dødsbo

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2025

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90215515

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Hofftunet 15

Tilstandsrapport

Hofftunet 15, 0377 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 370, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 06.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22392-1084 **Referansenummer:** GQ1287

Autorisert foretak: Snare Boligvurdering AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

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

Om oss

Snare Boligvurdering er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no.

Rapportansvarlig

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Snare Boligvurdering

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Hofftunet 15, 0377 OSLO
Gnr 31 - Bnr 370
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Det må påregnes noe kostnader knyttet til modernisering på kort og lengre sikt.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

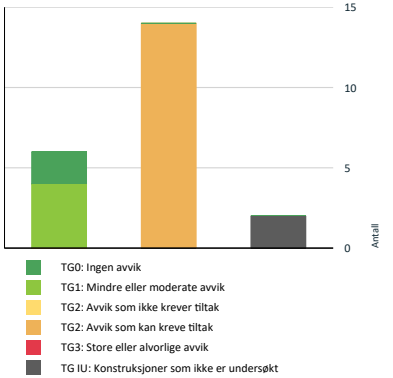
Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Hofftunet 15, 0377 OSLO
Gnr 31 - Bnr 370
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med to- og trelags isolerglass, fra byggeåret.

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert noe påbegynt råte på utvendig listverk.
- Vinduer har værslitasje, som sprekker i treverk og avflasset maling.
- Enkelte vinduer er harde å åpne/lukke.
- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens:
Råteskader treverk må skiftes ut/utbedres, for å unngå spredning.
Avvik ved lukkemekanismen kan gi økt slitasje over tid og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.
Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 2 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1987.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens:
Konsekvensen ved eldre ytterdører er at de normalt her et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 8 m²
Himmelretning: Nordvest

Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,9 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hofftunet 15, 0377 OSLO
Gnr 31 - Bnr 370
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

- Det er registrert råteskadet treverk enkelte steder på både rekkverk og fasade knyttet til balkongen.
- Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav.
- Det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter.
- Rekkverk har bruksslitasje, inkludert sprekker i treverk og avflasset maling.
- Det er registrert en ufagmessig løsning, hvor det er teipet langs den ene siden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Råteskadet treverk må skiftes ut/utbedres, for å forhindre følgeskader.
Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens krav, men tilfredsstiller likevel krav på byggetidspunktet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverket utgjør en sikkerhetsmessig risiko, særlig for mindre barn og dyr.
Det anbefales å undersøke vedlikeholdsplikten knyttet til bygningsdelene, og det må påregnes enkelte utbedringer.
Grundigere undersøkelser anbefales for kartlegge konkrete tiltak.

TG KJ Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Tostavs parkett.
Vegger: Tapet.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,37 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Fuktskade er registrert ved kjøleskapet i kjøkkenet. Dette området har noe merkbar svikt/nedbøyning.
- Enkelte fargeforskjeller på gulvet etter naturlig misfarging fra sollys over tid.
- Enkelte glipper mellom parkettbord.

Konsekvens:
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Stue og soverom.
Lokalt avvik: ca. 11 mm.
Retningsavvik: ca. 20 mm.

Tilstandsrapport

Om målingen:
Lokalt avvik ble målt på fem punkter innenfor 2 meter på valgt sted.
Retningsavvik ble målt på ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt omtrentlig midt på gulvet.

Målingen ble gjort med linjelaser, og er en stikkprøve utført på tilgjengelige flater uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Ny målinger kan gi andre resultater. For høyere nøyaktighet, f.eks. ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens:
Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt.
Noe skjevheter i eldre bygninger må normalt forventes.

TG 0 Radon

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

TG IU Pipe og ildsted

Pusset og malt felles elementpipe fra byggeåret. Feieluke i stuen.
Det er ikke tilknyttet ildsted til pipen.

Pipe er ikke vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 2 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens:
Konsekvensen av avviket er at dørkarmene utsettes for slitasje, i tillegg til at dørene oppleves som noe harde.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblemer, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist. Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

3. ETASJE > BAD

Hofftunet 15, 0377 OSLO
Gnr 31 - Bnr 370
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Hvite metallplater.

Banketest:
En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle områder hvor bom kan oppstå. Utover banketesten ble overflatene visuelt inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er registrert symptomer på svertesopp (fargeskadesopp) på flisefuger i dusjsonen.

Konsekvens:
Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.
Svertesopp bør vaskes bort/fjernes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Banketest:
En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder.

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

- Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk i rommet.
- Enkelte ujevnheter på gulvet.
- Enkelte løse fliser mot slukristen.

Konsekvens:
Konsekvensen er av vannansamlinger kan oppstå.
Avvik ved høydeforskjell øker risikoen for at vann i rommet kan renne gjennom døren ved en eventuell lekkasje.
Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som kan ha behov for oppussing innen nær fremtid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Slukkasett i metall.
Membran: Kan ikke konstanteres.

Om membran: Membranen/tettesjikt, fungerer som et vanntett lag i rommets våtsoner og beskytte underliggende konstruksjoner mot vannskader, men denne kan ikke bekreftes ved visuell kontroll i slukområdet eller andre steder i rommet. Avslutningen mellom en eventuell membran og terskel er også skjult og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er under befaringen ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rengjøring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

- Sluket er under oppkanten langs dusjen, men slukristen er limt fast under befaringen, og det er derfor ikke vært mulig å undersøke i sluket.

Konsekvens:
Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder der risikoen for svekkelser og fuktproblematikk øker. Det anbefales jevnlig tilstandsovervåking, og oppussing av rommet må forventes innen nær fremtid. Slukristene bør demonteres for å kunne inspisere og rengjøre sluket, og det anbefales grundigere undersøkelser av detaljene i sluket.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr: Servant i helstøpt plate. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Dusj med dører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin.
Veggfestet klosett er uten drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann, men har inspeksjonsmulighet fra oversiden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert sprekker i servanten.
- Utstyret har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens:
Alder og bruksslitasje kan føre til redusert funksjonalitet og øke risikoen for svekkelser over tid.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer: Komfyr.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet alder og bruksslitasje.

Hofftunet 15, 0377 OSLO
Gnr 31 - Bnr 370
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Spalteventil i vinduet.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:
På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

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

- Det er registrert korrosjon på vannrørene.
- Det er symptomer på drypping over avløpsrøret under hovedstoppekranen i badet. Under befaringen var det imidlertid tørt rundt røret, men det anbefales å kontakte en rørlegger for å undersøke forholdet nærmere.

Konsekvens:
Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Korrosjon kan over tid føre til svekkelser i metallet, og potensielt utettheter.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Tilstandsrapport

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

- Avløpsrør knyttet til kjøkkenvasken er ikke fagmessig festet.

Konsekvens:
Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Rørene under kjøkkenvasken bør festes på en fagmessig måte.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.
Avtrekk: Fra kjøkken og bad.
Tilluft: Via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 101 liter.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: I kjøkkenskap.
Understøttelse: Kjøkkenskrog, men ukjent understøttelse/bæring.

Om vurderingen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.
Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

Da dette er et bo, er det ikke stilt spørsmål til eier i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Hofftunet 15, 0377 OSLO
Gnr 31 - Bnr 370
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

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

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og eldre ledningsnett, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er opplyst kjøpt inn etter befaringen.
Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

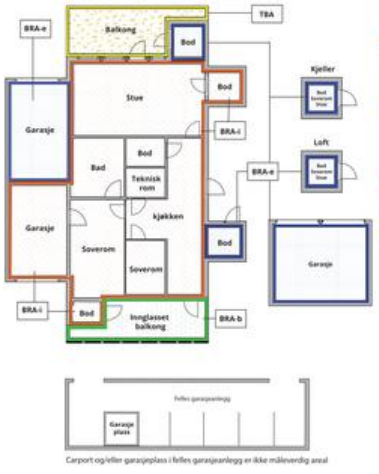
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hofftunet 15, 0377 OSLO
Gnr 31 - Bnr 370
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	78			78	8
Kjeller		5		5	
SUM	**78**	**5**			**8**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Bod er vist frem, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Byggeforskriftene som gjaldt på byggemeldingstidspunktet, angir en minimumsstørrelse på 15 m³ for rom ved varig opphold. Ved befaringen fremsto det ene rommet som spisestue, men rommets størrelse ble målt til ca. 14 m³. Kravet til romstørrelse er dermed ikke fullt ut oppfylt.

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt fullt ut, da himlingshøyden er målt til ca. 2,37.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor

primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Daniel Snare (utlånt nøkkel)	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	370		87	18581 m²	Ambita, Norges eiendommer	Eiet

Adresse
Hofftunet 15

Hjemmelshaver
Ruud Kari Anne (bo)

Eierandel
83 / 10188

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke aktuelt, da dette er et bo. Det er derfor særlig begrenset informasjon ved dette oppdraget.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	31.03.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Hofftunet 15, 0377 OSLO
Gnr 31 - Bnr 370
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	
2	01.04.2025	
3	06.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller

Hofftunet 15, 0377 OSLO
Gnr 31 - Bnr 370
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Blom-Bakke, Ellen Marie	9578-5995-4-2605388	2025-04-03 21:47:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0180/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hofftunet 15, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ellen Marie Blom-Bakke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Kari Anne Ruud

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Kari Anne Ruud

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2349472
Forsikret i: Tryg forsikring

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: Vet ikke. Badekar fjernet

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering av uteområde over garasjeanlegg vår 2025 Vet ikke hva firma heter.

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

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

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

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

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

Beskriv: Tror det ble rengjøring av ventilasjonsanlegget høst 2024.

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

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt. Leilighet 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)
Ja

Beskriv: Det foregår pt arbeid med drenering i fellesanlegget.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Snare boligvurdering as.

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 (Snare bøligvurdering). Måling 31.03.25

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?

Ja

Beskriv: Frivillig innløsning av fellesgjeld.

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: Bilfritt Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

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: 8-0180/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Blom-Bakke, Ellen Marie	**2025-04-03**

Identifikasjon

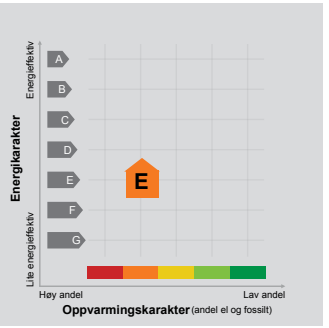
bankID Blom-Bakke, Ellen Marie

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hofftunet 15
Postnummer	0377
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	370
Seksjonsnummer	87
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80999445
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-98853
Dato	28.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hofftunet 15	80999445	H0301	87	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1987

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	15.11.2016
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	15.11.2016
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	15.11.2016
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	15.11.2016

Areal yttervegger	34 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	83 m²
Totalt BRA	83 m²
Oppvarmet luftvolum	199 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	73 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.11.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	71,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	139,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 758 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	165,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 586 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	165,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 758 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 113 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 645 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 758 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	82,4 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen
v/Renate Finnanger Fløan

Deres ref.: 8407401 Vår ref.: 1045-1-087 Dato: 04.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hofftunet Boligsameie
Organisasjonsnr:	971278986
Seksjonseier:	Ruud (bo), Kari Anne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	087
Adresse:	Hofftunet 15, 0377 OSLO
Seksjonsnummer:	87
Gnr.	31
Bnr.	370

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78833854.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se sameiets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se sameiets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje medfølger hver seksjon. OEF forvalter ikke utleie av parkering/garasjer. Styret ønsker mobil og e-post på alle kjøpere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208501119
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	19 728 617,00
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 294,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820850111; Adm. lån 1 - Akonto renter		930,54 fra 01.05.2025
Lån nr: 9820850111; Adm. lån 1 - Akonto avdrag		140,18 fra 01.05.2025
Kabel-tv	476,00	
Felleskostnader	4 818,00	3 758,04

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	508,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 879,-
Annen formue:	4 754,-
Gjeld:	161 166,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208501119
Restsaldo:	160 725,88
Kapitalkostnader:	1 060,02

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 160 725,88,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alexander Haraldstad Frostad, e-post: hofftunet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1045
Hofftunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Hofftunet Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
7. mai 2024 kl. 18:00, Harbitz Torg Laboratoriet 3 etg .

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hofftunet Boligsameie

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. Årsrapport Styrerommet-d55483bc-14be-4b95-b0fd-a411c2244ed6.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alexander Frostad

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

- Alannah Clarke
- Aras Tikuisis

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

- Antje Egede-Nissen
- Gabrielle Heramb

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

- Jan Bernigeroth
- Lars Smøråas Høysæter
- Tone Bjåland

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

- Morten Lundby
- Simen Torgersen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Antje Egede-Nissen	Hofftunet 12
Styremedlem	Alannah Nilsskog Clarke	Hofftunet 4
Styremedlem	Aras Tikuisis	Hofftunet 3
Varamedlem	Niklas Johns Gunnheim	Hofftunet 6
Varamedlem	Gabrielle Heramb	Hofftunet 15
Varamedlem	Renate Malm	Holteigvegen 15

Valgkomiteen

Jan Bernigeroth	Hofftunet 17
Morten Gran Lundeby	Hofftunet 8
Simen Torgersen	Hofftunet 1

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Hofftunet Boligsameie
Sameiet består av 110 seksjoner.
Hofftunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 971278986, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
31 370

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

Hofftunet Boligsameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid i perioden 2023/2024
Styret har siden siste årsmøte hatt 12 styremøter, hatt løpende dialog og mailutveksling for koordinering av styrets arbeid. Varamedlemmene har deltatt på lik linje med styremedlemmene i samtlige møter og hatt egne ansvarsområder og prosjekter.

De største sakene gjennom året har vært diverse vannlekkasjer og prosjektering av drenering langs nr. 9,11, 13, 15 og 19, Hoff gård saken, ferdigstilling av oppmaling av oppgangene, heisutskiftning i oppgang 4, 9 og 10, installasjon av nye vifter i bodarealer og garasjer og implementering av godkjente brannvarslingssystemer.

HMS
1 Hjelpende Hånd sjekker pulverapparatene i samtlige oppganger og garasjer en gang pr. år (vaktmester) i august. Lekeplassene på B- og C-tunet blir også sjekket av vaktmester en gang pr. år i august. Sjekklisten følger listen anbefalt av OBOS og skal forebygge alvorlig skade for brukere av lekeplassene.

HMS-runde: Det ble foretatt en HMS-runde med styreleder Antje Egede-Nissen og Gabrielle Heramb i august 2022 i samtlige oppganger, garasjer og kjellerboder. Alle beboere be varslet når det var nødvendig å fjerne brannfarlige gjenstander m.m.
Det ble i etterkant av høstdugnaden plassert ut en egen container på B-tunet i uke 46 for at beboerne kunne kaste ting de ville bli kvitt.

Hoff Gård
Sameiet fikk medhold i jordskifteretten at vår hagedel som Hoff gård har inngjerdet, tilhører sameiet. Nå gjenstår grenseendringen og partene møtes 18. april i jordskifteretten om dette. Finner partene ingen omforent løsning, treffer jordskifteretten en beslutning om grenseendringen. Deretter følger en ankefrist på én måned.

Heis-installasjon
Styret i 2022/23 signerte ny kontrakt med Schindler AS i oktober 2022 som vår nye heisleverandør.
I 2023 var heiser på HT4, HT9 og HT10 skiftet til nye høykvalitets heiser fra Schindler. Det var helt nødvendig på grunn av utdaterte KONE-heiser som krevde mye service og store utgifter.
Prosjektet kostet kr. 4.758.750,- og er lånefinansiert etter vedtak på årsmøtet 2023.
Vi har også signert «Behovsbasert serviceavtale» for reklamasjonstiden på 5 år med en pris på kr. 36.117 eks. mva pr. år. Schindler skal utføre regelmessig vedlikehold (inspeksjon, forebyggende vedlikehold, reparasjon og avhjelpende vedlikehold).
Det var et stort og helt nødvendig prosjekt som er utført i høy kvalitet og nå har vi nye moderne heiser.

Membranutbedringer
På grunn av gammel membran som sprekker fikk vi mange lekkasjer i bodarealer og vestre garasje i år 2022 - 2023. Disse lekkasjene er skadelige for fundament og ødelegger også private eiendeler.
Styret har derfor benyttet Unigrav AS som vår entreprenør som skal bytte membran og hjelpe med hele utbedringsprosjektet. Membraner utbedres på de mest nødvendige steder. Unigrav er spesialister på graving og drenering.
Membran er allerede utbedret foran inngang HT8, utenfor HT2 inn mot A-tunet, på siden av HT6

og mellom HT2 og HT4, også fullført arbeid av nye membraner under markterrassene HT1 - HT3.

Brannvarslingsanlegget i Hofftunet Boligsameie
I forbindelse med asfaltering i vestre garasje (august 2023) ble brannalarmen utløst, og det ble i ettertid oppdaget at brannsentralene i vestre og østre garasje ikke var koblet opp mot Securitas.
Styret tok kontakt med Elotec (totalleverandør av alarm og overvåking) og har inngått en årlig serviceavtale. Elotec foretok en omfattende service på alle sentralene, utbedret feil og mangler.
Defekte alarmvarslere ble byttet og brannporten i vestre garasje ble reparert.
Ny sender i østre garasje ble installert og sentralene ble koblet til Securitas.
Ny kontrakt ble inngått med Securitas og aksjonsplan ble registrert.
Styret vedtok i samråd med Elotec/Securitas at det kun er styrets medlemmer som skal betjene brannsentralene i samarbeid med ovennevnte selskap.
Vaktmester og styret sjekker sentralene jevnlig.
Elotec vil hvert år (september/oktober) foreta en service og test av brannport i vestre garasje, brannanleggene og kobling mot Securitas.

Ventilasjonsvifter I garasjeanleggene/kjellerarealene
Sameiet inngikk et samarbeid i fjor vår med Trygt Innemiljø As som foretar årlig service på samtlige vifter i garasje- og bodarealene.
Trygt Innemiljø avdekket flere defekte vifter og pga lang leveringstid på nye vifter og deler tok dette lenger tid enn antatt. Samtlige vifter er nå registrert og i funksjon.
Trygt innemiljø As vil i september/oktober 2024 foreta årlig service.

Lysarmaturene i oppgangene
Pga forbud mot lysstoffrør fra 1.1. 2023 ble alle lampene i oppgangene skiftet til led-lamper med sensor i februar 2024.
Sameiet innhentet anbud fra Boligelektrikeren AS og Solid Elektro AS på nye lysarmaturer.
Solid Elektro AS fikk oppdraget og var behjelpelig med å finne lamper som dekket områdene der de gamle lampene var plassert. Slik unngikk vi å måtte sparkle og male på nytt rundt ca. 127 lysarmaturer.
Med de nye lampene/led vil vi få redusert strømutgiftene.

Garasjeportene i vestre og østre garasje
Det har vært en del reparasjoner på garasjeportene. Dette skyldes slitasje og Sollihøgda Portservice som har ansvaret for service og vedlikehold har fulgt opp dette.
I forbindelse med service på brannsentralene ble det oppdaget at brannporten i vestre garasje ikke lot seg stenge igjen etter utløst alarm.
Sollihøgda Portservice installerte ny magnet på porten. Ved utløst alarm vil brannporten lukkes. Den kan skyves tilbake manuelt.

Nye lamper i avfallsbodene
Det var defekte lamper i søppelbodene. Da disse var installert med halogenpærer ble alle lampene byttet ut til led-lys med sensorer. Arbeidet ble utført av Boligelektrikerne.

Sikringsskap i fellesarealene
Det ble foretatt en el-kontroll av sikringsskap våren 2023 og i den forbindelse ble det pålagt å skifte til automatsikringer i en oppgang. Det ble også skiftet til automatsikringer i en annen oppgang da det i fjor høst ble avdekket feil på de gamle skru-sikringene.

Det er flere oppganger som fortsatt har sikringsskap med gammelt system og disse bør/må etter hvert skiftes.

Låneopptak
På ekstra ordinært årsmøte februar 2023 ble det vedtatt låneopptak på kr 8 000 000,-. Dette for å finansiere heisutskiftning i nr. 4, 9 og 10, samt membranutbedringer.
På grunn av økte renteutgifter og flere lekkasjer så styret seg nødt til å ta opp ytterligere lån på kr 2 000 000,-. Dette for å kunne betale de ekstraordinære utgiftene som ikke kunne forutsees eller budsjetters.
Ovennevnte lån er slått sammen til ett lån.
Sameiet har i utgangen av 2023 ett lån på ca. 6 800 000,- med innfrielsesdato i 2033 og ett lån på underkant av 10 000 000,- med innfrielsesdato i 2053.

Bom

Bommen har i perioder vært ute av drift. I ettertid viste det seg at bommen bl.a. var blitt utsatt for hærverk. Ved et tilfelle har noen brukket opp bommen, slik at den ble stående åpen uten å kunne lukkes. Ved et annet tilfelle har noen knukket den ene antennen, slik at bommen ikke fikk signal fra oss.
Da det i visse tilfelle har tatt tid å utrede og finne feilen, har bommen blitt stående åpen i lengre perioder. Beklager ulempene dette har medført.

Det kan dessuten være tilfeller der bommen ikke mottar signal, grunnet dårlig nettverkstilkobling. Ifølge Heras (leverandør) får vi ikke gjort noe med dette, da dette avhenger av Telenors dekning.

Oppussing oppganger

Oppgang 4, 9 og 10 er i forbindelse med heis-installasjon blitt pusset opp. Dette skjedde i 2 omganger, grunnet at de skulle ta «siste finish» etter at heisene var ferdig installert. Denne «finishen» lot lenge vente på seg fordi det var for kaldt til å male, men nå ser det ut til at de snart er ferdige.

Takrens
Takrens ble utført av firmaet Utvendig Renhold i april 2024 da det etter at nytt tak ble lagt i 2007 ikke har vært utført rens av takstein og takrenner m/avløp. Etter hvert har det dannet seg mye mose på svært mange tak noe som er skadelig for taksteinene og underliggende konstruksjoner.

Røyksugere
Det ble installert 10 nye røyksugere ifm problemer med røyknedslag ved fyring høsten 2023. Sameiet har avtale med GK Elektro.

Dugnad
Da det ikke var noen som meldte seg til dugnadskomiteen ble dugnaden i fjor høst/ våren 2024 arrangert av styret.

Planlagte aktiviteter vår/sommer/høst 2024

Det kommer flere drenering/membranutbedringesprosjekter på vestsiden av Hofftunet 9 tom HT19. Styret skal informere mer om dem når de nærmer seg.

Planlagt rens av alle kjøkkenvifter i september 2024, pris pr. leilighet kr. 618,- som skal betales av hver enkelt seksjonseier.

Installasjon av røyksugere på piper utsatt for røyknedslag er planlagt å starte opp senest før fyringssesongen starter høsten 2024. Det er ikke berammet en oppstartsdato pr dags dato.

Fremtidige planer:
Styret har de siste 6 årene brukt OPAK rapporten fra 2018 som grunnlag for prioriteringer av vedlikeholdsprosjekter, bl.a. hulkiling vestre garasjeløp.

OPAK anbefaler at nedre del av vegger i garasjeanlegget (hulkilen) impregneres og det tas med en budsjettsum for overflatebehandling av øvrige vegger.

Hulkiling vestre garasjeløp planlegges for utførelse i løpet av 2025. Det må innhentes nytt pristilbud.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes husleieøkning på 10%.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes drift og vedlikehold (Heis og garasjeanlegg)

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 196 381.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 360 000 til vedlikehold.

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

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

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

Lån
Hofftunet Boligsameie har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av ordinære felleskostnader og 4% økning på Kabel-TV fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Hofftunet Boligsameie

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: E4LBH-FYJ0N-ZNXMO-28TBI-1WSO5-4OPKZ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

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

Bodø, 12. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: E4LBH-FYJ0N-ZNXMO-28TBI-1WSO5-4OPKZ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

HOFFTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 278 986, KUNDENR. 1045

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 541 393	5 493 502	6 163 000	8 060 000
Ladeinntekter EL-bil		82 883	0	0	0
Andre inntekter	3	1 001	0	0	900 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 625 277**	**5 493 502**	**6 163 000**	**8 960 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 125	-40 467	-41 000	-45 000
Styrehonorar	5	-300 000	-287 000	-287 000	-310 000
Revisjonshonorar	6	-8 813	-8 594	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-191 850	-184 470	-195 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-184 334	-93 687	-275 000	-155 000
Drift og vedlikehold	8	-10 201 132	-4 662 121	-3 205 000	-3 360 000
Forsikringer		-494 095	-444 317	-490 000	-545 000
Kommunale avgifter	9	-1 358 237	-1 149 587	-1 310 000	-1 577 000
Ladekostnader EL-bil		0	-60 726	0	0
Energi/fyring		-149 724	-197 776	-190 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-599 280	-275 804	-580 000	-633 000
Andre driftskostnader	10	-614 893	-605 912	-627 000	-526 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 152 483**	**-8 010 460**	**-7 210 000**	**-7 551 000**
DRIFTSRESULTAT		**-7 527 206**	**-2 516 958**	**-1 047 000**	**1 409 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	60 760	57 650	0	0
Finanskostnader	12	-764 358	-322 563	-374 000	-1 059 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-703 598**	**-264 913**	**-374 000**	**-1 059 000**
ÅRSRESULTAT		**-8 230 804**	**-2 781 872**	**-1 421 000**	**350 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-8 230 804	-2 781 872		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 157	7 175
Kundefordringer		0	10 220
Forskuddsbetalte kostnader		166 238	3 200
Andre kortsiktige fordringer	13	82 742	104 213
Driftskonto OBOS-banken		474 335	97 268
Driftskonto OBOS-banken II		2 353	0
Sparekonto OBOS-banken		103 335	525 665
SUM OMLØPSMIDLER		**842 160**	**747 741**
SUM EIENDELER		**842 160**	**747 741**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-16 628 145	-8 397 340
SUM EGENKAPITAL		**-16 628 145**	**-8 397 340**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 824 526	7 399 812
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 824 526**	**7 399 812**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 819	91 119
Leverandørgjeld		377 342	1 115 555
Skyldige offentlige avgifter	16	121	0
Påløpte renter		99 474	2 231
Påløpte avdrag		56 165	0
Påløpte kostnader		0	41 565
Annen kortsiktig gjeld	17	858	494 800
SUM KORTSIKTIG GJELD		**645 779**	**1 745 270**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**842 160**	**747 741**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Hofftunet Boligsameie

Antje Egede-nissen Alannah Nilsskog Clarke Aras Tikuisis

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 002 613
Kabel-TV	597 300
Telia økning mars	1 980
Avregning	-1 000
Avregning dugnad	-59 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 541 393**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Dugnadsgebyr	1 000
Korreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 001**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
Påløpte feriepenger	-858
Arbeidsgiveravgift	-43 267
SUM PERSONALKOSTNADER	**-50 125**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning m.m. for kr 10 836, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 813.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-149 213
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 121
Hille Melbye: Arkitekter	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-184 334**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I, Lars E. Strand Malemester	-378 024
Malerarbeid, Oslo Overflateteknikk	-386 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-764 524**
Drift/vedlikehold bygninger	-119 741
Drift/vedlikehold VVS	-96 557
Drift/vedlikehold elektro	-198 666
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-227 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 406 001
Drift/vedlikehold brannsikring	-409 452
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-392 092
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 534 340
Egenandel forsikring	-48 506
Kostnader dugnader	-4 253
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 201 132**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-889 407
Feieavgift	-11 093
Renovasjonsavgift	-457 737
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 358 237**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 250
Container	-28 683
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 456
Vaktmestertjenester	-140 038
Vakthold	-35 472
Renhold ved firmaer	-214 946
Snørydding	-137 345
Andre fremmede tjenester	-7 024
Kontor- og datarekvisita	-1 946
Trykksaker	-45
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 836
Andre kontorkostnader	-2 310
Telefon, annet	-3 581
Porto	-40
Kontingenter	-1 450
Bank- og kortgebyr	-4 468
Velferdskostnader	-6 005
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-614 893**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 364
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 969
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	516
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 911
SUM FINANSINNTEKTER	**60 760**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-47 172
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 157
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-381 341
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-148 081
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-180 809
Renter på leverandørgjeld	-798
SUM FINANSKOSTNADER	**-764 358**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	49 437
Avs. Elbil-årskontroll	33 305
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**82 742**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-1 350 000	
Nedbetalt tidligere	504 836	
Nedbetalt i år	845 164	
		0

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2023	-7 349 358
Nedbetalt tidligere	0

Nedbetalt i år	456 365	
		-6 892 993
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-9 966 965	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	35 432	
		-9 931 533
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2008	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	5 945 352	
Nedbetalt i år	6 554 648	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 824 526**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-121
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-121**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-858
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-858**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24
Selskapsnummer: 1045 **Selskapsnavn:** Hofftunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Hofftunet Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971278986
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Harbitz Torg Laboratoriet 3 etg .

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Camilla Brøndbo er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner og en protokollfører

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Som protokollfører ble Camilla Brøndbo valgt. Som protokollfører ble Karin Steinfeld valgt.
✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 310 000
✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Alexander Frostad

Følgende stilte til valg:
Alexander Frostad

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Alannah Clarke
Aras Tikuisis

Følgende stilte til valg:
Alannah Clarke
Aras Tikuisis

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Antje Egede-Nissen
Gabrielle Heramb

Følgende stilte til valg:
Antje Egede-Nissen
Gabrielle Heramb

Dugnadskomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Jan Bernigeroth
Tone Bjåland
Lars Smørås Høysæter

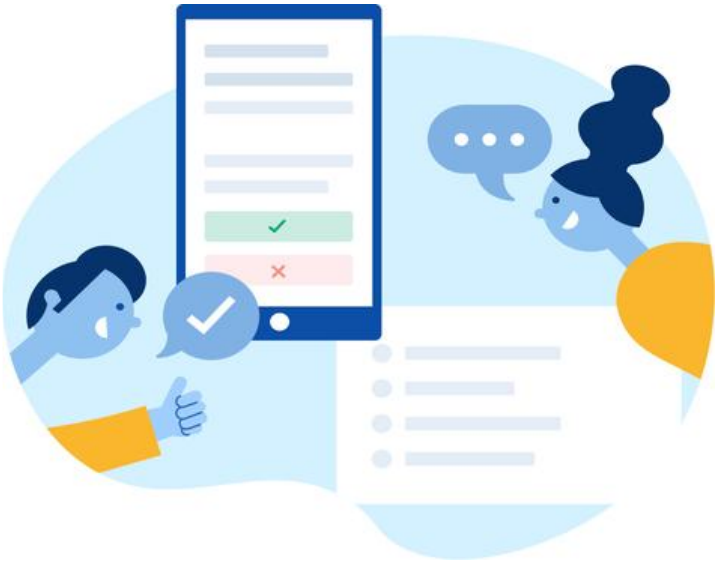
Følgende stilte til valg:
Jan Bernigeroth
Tone Bjåland
Lars Smørås Høysæter

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Morten Lundby

Transaksjon 09222115557516995641 Signert CB1, KS, CB2

Simen Torgersen

Følgende stilte til valg:
Morten Lundby
Simen Torgersen



Ekstraordinært årsmøte 2023

Hofftunet Boligsameie

1. februar 2023

Selskapsnummer: 1045

Velkommen til årsmøte i Hofftunet Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
1. februar 2023 kl. 18:30, Labratoriet Harbitz torg - 3 etasje.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Bakgrunn for innkalling
Velkommen til ekstraordinært årsmøte som innkalles med bakgrunn i at Hofftunet Boligsameie har to viktige saker som krever vedtak av et årsmøte.

Hoff Hovedgård

Vi har felles grense i øst mot Hoff Hovedgård og det er behov for en endelig avklaring på denne grensen.

Låneopptak og bærekraftig finansiering

Styret i 2018 innhentet en stor OPAK-rapport hvor det gjennomgås fremtidige vedlikeholdsoppgaver i prioritert rekkefølge. Styret har på bakgrunn av denne rapporten fått utført store vedlikeholdsprosjekter i 2022 og sameiet må nå søke OBOS Bank om et større lån for å kunne få utført det vedlikeholdet som er helt nødvendig utover løpende normaldrift i 2023 (membranutbedringer og heisutskiftning), slik at vi ikke får et større etterslep av vedlikeholdsutgifter i kommende år.

Saker til behandling
1. Konstituering
2. Hoff Gård
3. Forberede utskiftning av vinduer og balkongdører i 2028
4. Membranutbedringer pga. vannlekkasjer
5. Finansiering og låneopptak 2023

Med vennlig hilsen,
Styret i Hofftunet Boligsameie

Sak 1
Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2
Hoff Gård

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Siden ekstraordinært årsmøte i september 2019 har styret:

1. Engasjert Advokatfirmaet Bull & Co, v/Anders Evjenth for bistand i saken.
2. Engasjert BER som har taksert eiendomsstykkene i nordre og søndre del.
3. Avklart reguleringsplan med Bymiljøetaten
4. Etablert et ekspertråd med beboere som har fagkompetanse på eiendomssaker.

For bakgrunnsinformasjon om Hoff Gård saken - se vedlegg.

Styret, med ekspertrådet og advokat, har gjort gjentatte forsøk på å skissere løsningsforslag ovenfor Hoff Gård. Det siste forslaget som er forespeilet Hoff Gård er:

Hofftunet foreslår å bytte til oss 1,5 meter langs tomtegrensen til nr. 4, 6 og 8 inkl. garasjenedkjørselen. Dette tilsvarer ca. 150 kvm og vi tilbyr Hoff Gård 75 kvm i søndre del i retur. (Det settes forbehold om at dette får 2/3 stemmer fra ekstraordinært årsmøte i februar).

Styrets innstilling
Styret ber om at Hofftunet sameiere gir styret mandat til å fremforhandle en endelig løsning ovenfor Hoff Gård.

A: Hofftunet erverver et areale på 150 kvm i nordre del mot at Hoff Gård erverver 75 kvm i søndre del (makeskifte).

B: Hvis forhandling ikke fører frem - igansetting av jordskiftesak med sikte på justering av grensen slik at den er mer hensiktsmessig mot gården.

Styret ber om to fullmakter som gjelder for en periode på inntil 1 år.

Forslag til vedtak 1
Årsmøtet gir styret fullmakt til å fremforhandle med endelig virkning en løsning hvorved Hofftunet fra Hoff Gård erverver ca. 150 kvm areal langs grenselinjen fra Jarlsborgvn og sydover langs Hofftunet nr 4, 6 og 8 i en bredde på ca. 1,5 m mot at Hoff Gård fra Hofftunet erverver et areal på ca. 75 kvm fra Hofftunet i søndre del.

Forslag til vedtak 2
For tilfellet av at løsning ikke blir etablert på grunnlag av fullmakten om bytte (makeskifte) av areal, gir årsmøtet fullmakt til styret om igangsetting av jordskiftesak med sikte på justering av grensen i nordre del med formål å få justert grensen mer hensiktsmessig mot gården for å oppnå litt større avstand til Hofftunets bebyggelse, herunder skjerme nedkjørselen for østre garasjer, vannsikringsmuren mot Jarlsborgveien og diverse terrassekanter med vegetasjon.

Vedlegg
1. Historikk om tomteregulering mot Hoff Gård.pdf

Sak 3
Forberede utskiftning av vinduer og balkongdører i 2028

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eksisterende vinduer og dører er fra 1986/87 (altså 37 år gamle. Normal levetid er et sted mellom 30 og 40 år).

Når vinduer og balkongdører er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap og kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.

Ifølge OPAK rapporten av 2018 anbefales det at vinduer og dører byttes ut i 2023-2028. Styret inngikk ila sommeren 2022 en avtale med, AF Gruppen AS, for å få utarbeidet en komplett spesifikasjonskrav/ «spekk».

Styret har i samråd med AF Gruppen AS, vektlagt:

· *TEK 17 - antall vinduer og dører med mål (inkl ventiler - mekanisk ventilasjon)*

· *Type vinduer inkl. hengsling (flere seksjoner har vinduer som krasjer i takmøne og de nye vil ha innadslående hengsling).*

· *Type dører*

· *Materialer: aluminium utside (forventet levetid 60 år, Nordan) / tre innside med farger (RAL/NCS).*

· *Oslo Kommune - tilskudd vinduer og dører https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer.*

· *Ansvarlig entreprenør vil ha totalansvar for gjennomføring, søknad hos Plan & Bygningsetaten, oppfølgning m.m.*

Dette koster prosjektet:

AF Gruppen AS har med grunnlag i utarbeidet spesifikasjonskrav levert styret et estimert pristilbud pr. 20. desember 2022:

Sum inkl. materiale og prosjektledelse kr. **23 111 149**,- inkl. mva.

(Kommunens tilskuddsordning dekker inntil kr. 1 800 000).

Opsjonspris inkl. sparking/maling av spikerhull i lister, nye inngangspartier i oppgangene og nye inngangsdører til hver seksjonsenhet:

Sum kr.3 421 765,- inkl. mva.

I tillegg tilkommer priser for dørpumper, låser, dørvridere.

Bærekraftig finansieringsmodell:

Dette er et kostbart prosjekt som vi må spare opp penger til for å kunne igangsette. (Alternativet er en ekstrem økning av husleien, ca. kr. 2501 i snitt/ mnd på toppen av hver månedsleie).

Styret har derfor, sammen med OBOS eiendomsforvaltning, satt opp et forsalg til en bærekraftig finansieringsmodell for Vindu & balkongdør utskiftning.

Over en 4 års periode (2023-2027) ønsker styret å innhente et engangsbeløp årlig.

Da klarer sameiet å bygge opp en egenkapital på kr. 6.000.000 som er øremerket prosjektet.

Beløpet fordeles pr. brøk/pr. eierseksjon. Totalt blir innbetalingsrammen pr. eierseksjon et sted mellom kr. 35.000 – kr. 74.000 fordelt over 4 år.

Eksempler på innbetalinger etter kvm på leiligheter:

Leilighet på 125 kvm (1,23 brøk) skal betale ca. kr. 18.400/ år

Leilighet på 100 kvm (1,09 brøk) skal betale ca. kr. 16.500 / år

Leilighet på 70 kvm (0,71 brøk) skal betale ca. kr. 13.750 /år

Leilighet på 61 kvm (0,6 brøk) skal betale ca. kr. 10.700 /år.

Dette gir folk muligheten til å spare opp engangs innbetalingen i løpet av et kalender år da innbetaling skjer i november årlig.

Eventuelt er det billigere å ta opp private lån på ca. 3% rente vs. 5,1% i OBOS banken.

Styrets innstilling
Styret anbefaler sameiet å starter med sparing til vindu- og balkongdørprosjektet ved årlige innbetalinger, slik at vi har 6 MNOK i egenkapital og belåner resten av beløpet når prosjektet igangsettes fra 2028.

Forslag til vedtak
Sameiet gir styret mandat til å innhente engangsbeløp årlig frem til 2028 for å finansiere vindu- og balkongdørprosjektet.

Sak 4

Membranutbedringer pga. vannlekkasjer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ifm. flere vannlekkasjer i 2022 og nå i januar 2023 blir vi nødt til å gjennomføre større utbedringer av membraner.

Bakgrunn

Flere av våre PVC-membraner har ligget siden byggene ble satt opp 1987/88.

Styret har fått opplyst av tekkefirma Euro-blikk og Tak AS at denne har ligget over garantitiden for PVC-membraner (30år). Denne blir sprø og slipper i skjøter med alderen. For å få et tilfredsstillende resultat med tett membran anbefales det å bytte hele områder. Dette fordi membranen er av en alder hvor det ikke anbefales å lappe.

Ved eventuelt bytte av membran anbefales det i tillegg å legge inn dren av dekke og overvann til kummer.

Ifølge OPAK-rapporten av 2018 vises det her til flere potensielle fuktskader, slik vi nå erfarer.

Oversikt over vannlekasjer

1. **Vedr. vannskade garasjetak mellom HT 03, 05 og 07 av 27. juni 2022:** Etter styrtregn fikk vi vannlekkasje ned i vestre garasje under 5 mot 3 (omfatter 7 stk. p-plasser).

Skadene ble taksert av Gjensidige Forsikring, hvorpå de stadfester: innvendige arbeider vil kunne dekkes av forsikringen, men ikke utvendige arbeider.

Gjensidige Forsikring anbefaler Multikraft AS som entreprenør for utbedringene og de starter arbeidene når telen er borte. Innvendige takplater (søkkvåte) ble demontert / fjernet (spesialavfall) og vannlekkasjen ble avdekket.

Ifm. tetting og ny membran i området der lekkasjen har inntruffet viser det seg at vannlekkasjen var av et større omfang, da den eksisterende membranen på garasjetaket mellom byggene 3, 5 og 7 har sprekker/smuldrer opp og det er avdekket vann under membranen.

2. Vedr. vannskade garasje HT02 av 7. januar 2023 (forsøkt utbedringer tidligere skader i 2021/2022): Gjensidige er meldt og takst/entreprenør vil måtte estimere skadeomfang og kostnader til utbedring.

3. **Vedr. vannskade garasje HT08 av 7. januar 2023:** Gjensidige er meldt og takst/entreprenør vil måtte estimere skadeomfang og kostnader til utbedring.

Estimerte kostnader

Entreprenør Multikraft AS utfører i disse dager en tilstandsrapport på samtlige skader med forslag til utbedringer med priser. Arbeider/utbedringer må påbegynnes etter at frosten har gått våren 2023. **Arbeidene er foreløpig estimert til ca. 2, 4 mill. til ca. kr. 3,4 mill.**

De vil også få stadfestet ifm. utbedringene om mulig reklamasjon av tidligere utførte utbedringer som er utført av Buer Entreprenør sommeren 2019.

Styrets innstilling
Styret har ikke satt av penger over driftbusjettet for å dekke arbeidet med membranutbedringer. Dette er er arbeide som må prioriteres. Styret fremmer forslag om å finansiere utbedringene via lånet vi må ta opp for heisene.

Forslag til vedtak
Styret får mandat til å utbedre membraner basert på tiltaksrapporten fra Multikraft og finansierer arbeidet via lånopptak.

Sak 5

Finansiering og låneopptak 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som sameie står vi ovenfor betydelige investeringsprosjekter på Hofftunet. Til tross for godt vedlikehold over alle år, har bygningsmassen på 37 år noen større utfordringer.

Økonomisk status i sameiet anno februar 2023:

Ideelt sett bør sameiet ha 3 ganger månedsinnbetalinger som likviditet. I 2022 ble det gjennomført flere nødvendige vedlikeholdsoppgaver (se vedlegg) som har tært på oppsparte midler. Samtidig økte blant annet kommunale avgifter med 16% i høsten 2022 og tjenester i markedet økte pga inflasjon etc.

Status for økonomien pr. februar 2023 er at den er svakere enn det vi har ligget på de siste årene. Derfor foreslår vi lånopptak for nødvendige rehabiliteringsprosjekter i 2023, samt øke felleskostnadene med 10% for å imøtekomme prisstigning.

Rehabiliteringsprosjekter 2023

Det er to større rehabiliteringsprosjekter styret foreslår å finansiere via låneopptak i 2023:

1. Membranutbedringer (beskrevet i sak 4).
2. Heisutbytting i nr. 4, 9 & 10 (beskrevet i nyhetssak på Vibbo 8.november 2022. Se vedlegg).

Kostnadsdeling rundt heisutbytting

Styret har fått kommentarer på at noen beboere synes det er urimelig at dette skal finansieres av fellesskapet. Fordeling av utgifter ved heisvedlikehold og drift har gått til høyesterett som har satt presedens for dette:

Høyesterett - hvem betaler for heisen i sameiet? - Lovdata

Styret har diskutert saken med Hofftunets "husadvokat" Knut Backhe:

"*For Hofftunets del har det fra start 1986/87 vært kun heis i 3 oppganger (der det er 4 etasjer) av tilsammen 16 oppganger. Alle løpende driftskostnader for heisen har vært behandlet som en felleskostnad alle skal være med på å betale. Dette fremgår av de årlige regnskaper slik at alle kjøpere har kunnet se hva praksis har vært. For en del år siden ble det innhentet en betenkning fra en universitetsjurist Andersen (hvis foreldre bor i nr. 4 med heis), som konkluderte med at heisene var et fellesansvar som alle må være med å betale for. Han er for øvrig jusprofessor i dag med eierseksjonsloven som del av sitt fagområde.*

Jeg er enig i det styret tidligere har gitt uttrykk for, nemlig at utskiftning av heisene når vedlikehold blir stadig mer omfattende og kostbart, også skal vurderes på samme måte. Det er støtte for dette i rettspraksis.

(For god ordens skyld opplyses at jeg bor selv i oppgang med heis, er pensjonert advokat og har vært styreleder på Hofftunet 2011 - 2015).

Unntaksregelen skal tolkes snevert. Situasjonen i Høyesterettssaken har mange paralleller til vår, nemlig også kostnader til nødvendig utskiftning av eksisterende gamle heiser. Høyesterett kom til at kun innstallasjon av ny heis der det ikke var fra før, ville omfattes av det snevre unntak knyttet til nytteverdi, jfr eierseksjonslovens § 23. Dommen har bestått i nærmere 10 år og må anses som gjeldende rett og som man har innrettet seg etter over en lang periode".

Styret legger derfor til grunn at Hofftunet må følge høyesterettsdommen og bruke eiendomsbrøken for finansiering av heisene.

Fordeling av låneopptak

Styret har undersøkt banker i markedet for å forhandle best mulig rente. DNB kunne tilby rente på 5,25%, mens OBOS-banken tilbød oss 5,10% rente hvis vi slår sammen de eksisterende lånene våre med det nye. Vi får innvilget lån på inntil 33 millioner kroner.

Styret foreslår at følgende rehabiliteringsprosjekter finansieres via lån:

- Heisutskiftning i nr. 4, 9 & 10 til ca. kr. 4.500 000
- Membranutbedringer til ca. kr. 3.500 000

Totalt står investeringene til en sum av ca. kr. 8.000.000.

Hva det betyr for din økonomi

Den månedlige kostnaden vil øke med ca. 835 kr/seksjon i snitt.

I tillegg vil en 10% økning av husleien for en leilighet som betaler ca.4.500 kr/ mnd øke med 450 kr.

Styrets innstilling
Styret anbefaler sameiet å ta opp lån for rehabiliteringsprosjektene i 2023 og øke husleien med 10% for å sikre forsvarlig drift.

Forslag til vedtak 1
Sameiet gir styret mandat til å ta opp lån på ca. kr. 8.000.000 for å dekke rehabiliteringsprosjektene.

Forslag til vedtak 2
Sameiet gir styret mandat til å ta opp lån på ca. kr. 8.000.000 for å dekke rehabiliteringsprosjektene, samt øke husleien med 10% for å sikre forsvarlig drift.

Vedlegg
2. 2022-11-8-utbytting-av-heiser-2023.pdf

3. Fremtidlige rehabiliteringsprosjekt Hofftunet 2023-2028_2.pdf

Tomteregulering mot Hoff Gård

Styre(r) på Hofftunet har over flere tiår prøvd å rydde opp i tomtegrensen mot Hoff Gård.

Historikk
Entreprenørselskapet Selmer Furuholmen bygget ut Hofftunet i 1985-87 på et tomteområde som ble fradelt fra Hoff Gård (Gnr. 31 Bnr. 371/445) til Hofftunet Boligsameie (Gnr. 31 Bnr. 370). Hoff Gårds eier satte opp gjerdet mot Hofftunet etter at byggeperioden var over. Dette ble satt opp uten at Hofftunet Boligsameie var involvert. Gjerdet oppsatt og fornyet av gården står feil i hele lengden bortsett fra på et krysningspunkt ca. ved det store pæretreet utenfor nummer 10. En gangsti ble etablert utenfor gjerdet og sameiet har i alle år holdt den godt vedlike på årlige dugnader.

Partene har gjennom årene vært klar over manglende samsvar mellom eiendomsgrensene, gjerdeplassering, og plassering av kommunens regulering for gang- og sykkelveien mellom eiendommene uten at noen av partene tok initiativ til realitetsdrøfting for å rydde opp i den perioden hvor Fru Hoff var eier av Hoff Gård.

Det ble dog diskutert på årsmøter og skrevet i årsberetningene til Hofftunet Boligsameie.

Enkelte av sameierne på Hofftunet kan kanskje være av den oppfatning at dagens gjerdeplassering er grensen mellom eiendommene, men dette stemmer altså ikke.
Det påpekes at de som har kjøpt leilighet her har vært/burde vært kjent med hvor grensen går, samt vært informert om foreliggende regulering til gang/sykkelvei rett utenfor – ikke bare hvor stien/gjerdet står i dag. Det vil normalt fremgå av tegninger i prospekt ved kjøp.

Saken har lenge vært diskutert av styrene og på årsmøter i Hofftunet. Man har diskutert bytte/makeskifte av areal, eventuelt kjøp/salg av areal med eier av Hoff gård uten å finne en omforent løsning. Heller ikke forslag fra Hofftunet om en avtale om midlertidig bruk av hverandres areal, har ført frem.

Styret har siden ekstraordinært årsmøte i 2019:

- Engasjert eiendomsadvokat Anders Evjenth hos Advokatfirma Bull & Co.

- Etablert spesialrådgivere til styret fra Hofftunets beboere. Disse er Alexander Frostad (eiendomsadvokat fra HT4), Knut Backhe (tidligere advokat og styreleder fra HT10) og Eivind Hall (eiendomsutvikler hos Oslo Kommune fra HT13). Vi har hatt flere rådgivningsmøter med dem som har gjort at vi har kunnet være veldig konkret mht Advokatfirma Bull, og på den måten både dekke flere juridiske og praktiske perspektiv, samt holdt kostnadene nede mht fakturering fra Bull.

- Sjekket med Oslo Kommune og Bymiljøetaten at det ikke er foreslått endringer i reguleringsplan S-2656 https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=1006896) for Offentlig gang-/sykkelvei, vedtatt 22.03.1983.

- Engasjert BER, spesialister på taksering av eiendomstykker. De takserte både nordre og søndre del av eiendommene slik at vi vet hva realverdiene er. Nordre del (eid av Rolf Hoff) er taksert til kr. 375.000. Søndre del (eid av Hofftunet) er taksert til kr. 10.500.000 (slik hagen står idag). (Ved utbygging av hus nr. 18 ville gevinstrealiseringen vært langt høyere).

Forsøk på løsninger:
2022:

- Rolf Hoff prøvde seg på hevd av søndre del.
  Hofftunet bestred forsøket om hevd.

- Hofftunet foreslo et begrenset areal til markedspris (150 kvm til Hofftunet mot 75 kvm til Hoff gård), basert på BER takst av eiendomsstykkene.
  Dette ble blankt avvist av Rolf Hoff, som påpeker at all konstruksjon (støttemurer) og trær må fjernes.

2019:
Hoff Gård, Hoffsveien 40A/ Hoffsveien 40B (låven) ved Rolf Hoff, ønsker å regulere tomtegrensen med Hofftunet. Hoff Gård ønsker å bytte til seg,eventuelt kombinasjon av bytte og kjøp, areal i sørlige del av hagen mot å gi fra seg areal i nordlig del av tomten. Presisering: Hofftunets 862m² hagetomt i sørlig del av hagen mot Hoff Gårds 755m² i nordre del mot Jarlsborgveien. Det vil si at turdraget og gjerdet blir stående akkurat slik det er i dag. (Rolf Hoff bekreftet dette til styret per mail 11. september 2021).

2018:
Samtalene mellom Hoff Gård og Hofftunet Boligsameie ble mindre løsningsorientert da Hoff Gård sendte inn en henvendelse til Plan & Bygningsetaten (PBE) om «Bestilling av forhåndskonferanse» knyttet til et utbyggingsprosjekt av 8 boliger langs grenselinjen til Hofftunet, og ytterligere boliger på oversiden av gårdens private bolig. Hoff Gård trakk saken 1. halvår 2019. Det ble deretter i desember 2019 avholdt en ny grensegangsforretning v/PBE mellom våre eiendommer. Grensemerker ble satt ned og nytt kart utarbeidet.

.....

Denne nyheten er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 8. november 2022

Nyhet

Utbytting av heiser 2023

De 3 eksisterende heisene på Hofftunet er fra 1989. Disse er ca. 33 år gamle og det er nå generelt slitasje og lekkasjer fra det hydrauliske anlegget. Dette har medført til økende driftsproblemer og økte driftskostnader, som er grunnlaget for utskiftingen. Styret har gjennomført en prosess med innhenting og gjennomgang av tilbud fra flere leverandører.

Schindler er valgt som leverandør. Schindler er et sveitsisk konsern som er nest størst i verden og ble etablert i 1874. De har en stor organisasjon i Norge og Oslo. Ved en totalutskifting vil vi få helt nye heiser som oppfyller alle dagens krav. Heiser med større nyttelast/areal og høyere hastighet, og ikke minst mer driftssikre.

Plan for gjennomføring i 2023

(heisen vil være utilgjengelig alle de nevnte uker i den enkelte blokk)

Hofftunet 9:

1. Bygningsmessige arb. uke 18 – 20
2. Heismontasje uke 21 – 26
3. Ny heis i drift uke 27

Sommerferie

Hofftunet 4 & Hofftunet 10:

1. Bygningsmessige arb. uke 31 – 33
2. Heismontasje uke 34 – 39
3. Ny heis i drift uke 40

Gjennomføring – HMS og støy:

• Schindler og LBU (bygg. arb.) har HMS som høyeste prioritet. Vi har god erfaring med slike byggeprosjekter i boligområder der folk ferdes, så vi gjør flere tiltak for å sikre og hindre uheldige hendelser. Sjaktåpninger blir sikret med provisoriske båser, og lagret materiell blir sikret. Det henges opp tiltaksplan med kontaktinfo til aktører på prosjektet.

• Det vil ikke bli noe kontinuerlig støy på dette prosjektet, som pigging i betong etc. Det vil bli tidvis noe støy under riving av de gamle heisene, og ved boring for nye føringsbraketter til heisen. Hovedarbeidstiden vil være fra kl.07.00 til kl.17.00

PDF Bildesamling valgt heisinnredning.pdf

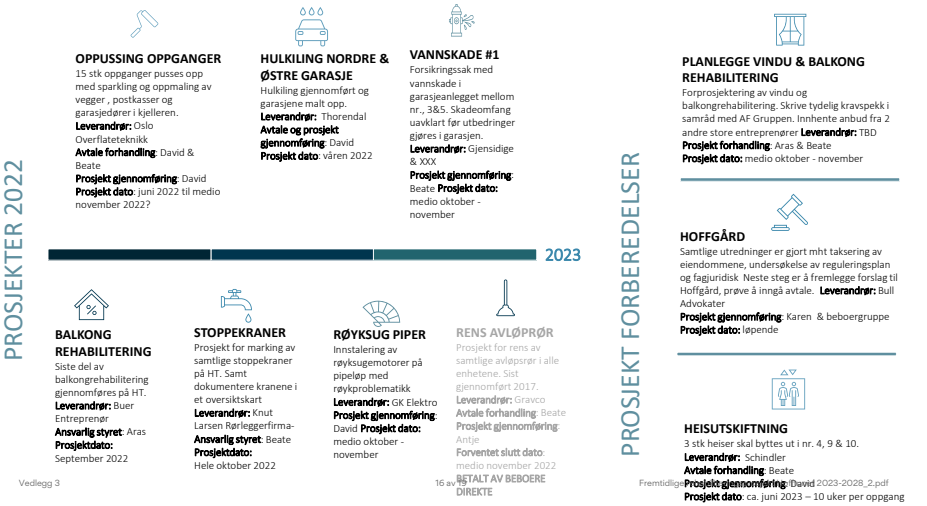




Kontakter



Beate Kleven
Styremedlem



FORESTÅENDE PROSJEKTER 2023 - 2028

ASFALTERING
Begge innkjørslene til garasjene trenger nu asfaltering
Leverandrør: xxxx
Avtale forhandling: Beate
Prosjekt gjennomføring: Aras
Prosjekt dato: ????
Pris: ca. 470.000

HULKILING VESTRE
Hulkiling av vestre garasje gjenstår.
Leverandrør: Thorendal
Avtale og prosjekt gjennomføring: David
Prosjekt dato: ????
Pris: ca. 950.000

HEISUTSKIFTNING
3 stk heiser skal byttes ut i nr. 4, 9 & 10.
Leverandrør: Schindler
Avtale forhandling: Beate
Prosjekt gjennomføring: David
Prosjekt dato: ca. juni 2023 – 10 uker per oppgang
Pris: 4.500.000

2023 → 2028

TAK RENS
Ifølge OPAK bør det gjennomføres regelmessige kontroller og rengjøring av taket for å fange opp behov for vedlikeholdstiltak. Mose, bioavfall etc. må fjernes fra takene, takrenner og nedløp slik at vi ikke får fremtidig vannskader. Ikke gjort siden nytt tak ble lagt i 2007.
Pris: ca. 500.000

MEMBRANUTBEDRINGER
Vi har diverse vannskader ned mot garasjen pga PVC membraner som er sprø/ slipper i skjøter . Når membran byttes, må vi også sørge for god drenasje og føre vann til kumlokk.
Pris estimat ca. 3.400.000

OPAK FORESLÅTTE TILTAK

IGANGSETTE VINDU & BALKONG REHABILITERING
Innhente anbud fra 2 andre store entreprenører, basert på kravspekk fra AF Gruppen 2023.
Leverandrør: TBD
Prosjekt dato: 2028
Pris: ca. 23.200.000

UTBYTTING INNGANGSDØRER/ YTTERDØRER
Det er brannklassifiserte (B30) tredører fra byggeåret til alle leilighetene fra trapperommet. Ikke med i OPAK rapporten. Pris: ca. 4.000.000

UTSKIFTNING NØKKELSYSTEM
Hvis dører endres, må nøkkelsystem også endres

UTBYTTING AV HOVED ELTAVLER
Mindre behov for utbedringer av noen av hovedtavlene. Enn så lenge overvåkes de. OPAK anbefaler at anlegget og hovedtavler m.m byttes innen 2028.

INNSTALLERE LEDLYS I OPPGANGENE
OPAK rapporten anbefaler oss å bytte ut til sensorstyrt ledlys i oppgangene slik at lysene kan reguleres fra 5% lys til 100%. (Lysrør fases ut av produsenter i 2023. Så vi har kjøpt et tilfredstillende lager). Pris: ca. 1.300.000

UTSKIFTNING AV VENTILASJONSAGGREGAT I GARASJENE
Ventilasjonsanleggene i garasjene har passert forventet levetid og bør pga. alder og av energiøkonomiske hensyn vurderes skiftet.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 1.02.23
Selskapsnummer: 1045 **Selskapsnavn:** Hofftunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Hofftunet Boligsameie

Møtedato: 01.02.2023

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Laboratoriet, Harbitz Torg

Til stede: 46 seksjonseiere, 12 representert ved fullmakt, totalt 58 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Brøndbo.

Møtet ble åpnet av Karen Steinfeld

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Camilla Brøndbo foreslått.
Vedtak: Godkjent.

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

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Camilla Brøndbo foreslått, og som protokollvitne ble Alexander Frostad og Elisabeth Bakke Lester foreslått.
Vedtak: Godkjent.

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

---

2 Forslag

Behandling av Hoff Gård.
Saken ble presentert av Alexander Frostad

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å fremforhandle med endelig virkning en løsning hvorved Hofftunet fra Hoff Gård erverver ca. 150 kvm areal langs grenselinjen fra Jarlsborgvn og sydover langs Hofftunet nr 4, 6 og 8 i en bredde på ca. 1,5 m mot at Hoff Gård fra Hofftunet erverver et areal på ca. 75 kvm fra Hofftunet i søndre del.

Vedtak: Godkjent med 52 stemmer.

Forslag til vedtak 2:

For tilfellet av at løsning ikke blir etablert på grunnlag av fullmakten om bytte (makeskifte) av areal, gir årsmøtet fullmakt til styret om igangsetting av jordskiftesak med sikte på justering av grensen i nordre del med formål å få justert grensen mer hensiktsmessig mot gården for å oppnå litt større avstand til Hofftunets bebyggelse, herunder skjerme nedkjørselen for østre garasjer, vannsikringsmuren mot Jarlsborgveien og diverse terrassekanter med vegetasjon.

Vedtak: Godkjent med 50 stemmer.

3. Forberede utskiftning av vinduer og balkongdører i 2028
Saken ble presentert av styreleder Karen Steinfeld.

Forslag til vedtak: Sameiet gir styret mandat til å innhente engangsbeløp årlig frem til 2028 for å finansiere vindu- og balkongdørprosjektet.

Vedtak: Godkjent med 30 stemmer.

4. Membranutbedring pga vannlekkasjer
Saken ble presentert av styreleder Karen Steinfeld

Forslag til vedtak: Styret får mandat til å utbedre membraner basert på tiltaksrapporten fra Multikraft og finansierer arbeidet via lånopptak
Vedtak: Godkjent med 43 stemmer.

5. Finansiering og låneopptak 2023

Årsmøtet ble enige om å stemme for forslag 2 først da det innebefatter forslag 1 også.

Forslag 2: Forslag ble godkjent med overveldende flertall.

Møtet ble hevet kl.: 20:16. Protokollen signeres av

Møteleder Camilla Brøndbo Fører av protokollen Camilla Brøndbo

Protokollvitne Alexander Frostad Protokollvitne Elisabeth Bakke Lester

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557486362635

Dokument

Protokoll
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2023-02-01 21:14:49 CET (+0100) av Camilla Brøndbo (CB1)
Ferdigstilt den 2023-02-01 21:47:03 CET (+0100)

Initiativtaker

Camilla Brøndbo (CB1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
camilla.brondbo@obos.no
+4793098100

Signerende parter

Camilla Brøndbo (CB2)
camilla.brondbo@obos.no
+4793098100
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Camilla Brøndbo"
BankID issued by "Danske Bank A/S"
2021-06-17 07:15:48 CEST (+0200)
Signert 2023-02-01 21:47:03 CET (+0100)

Alexander Frostad (AF)
frostad7@hotmail.com
+4798426752
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Alexander H Frostad"
BankID issued by "Danske Bank A/S"
2022-03-08 20:33:10 CET (+0100)
Signert 2023-02-01 21:15:54 CET (+0100)

Elisabeth Bakke Lester (EBL)
bakkeelisabeth@hotmail.com
+4791582737
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Elisabeth Bakke Lester"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-10-29 10:34:47 CEST (+0200)
Signert 2023-02-01 21:19:00 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557486362635

forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

VEDTEKTER

for

Hofftunet Boligsameie, org. nr. 971278986

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte.13. november 2018.i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 21.januar 2003
Endret etter ordinær generalforsamling 05.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Hofftunet Boligsameie. Seksjoneringen for Hofftunet Boligsameie fant sted under den første eierseksjonslov fra 4. mars 1983

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 110 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31, bnr. 370 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte tinglyste bruksenhet består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte tinglyste bruksenheter er fellesareal, Særskilt merkede garasjeplasser og boder, samt hellelagte terrasser for bruksenhetene på bakkeplan er tillagt til disposisjon for de enkelte bruksenheter. Det er ikke gjennomført seksjonering av tilleggsdeler for dette, fordi ved opprinnelig seksjonering var dette ikke mulig ifølge opprinnelig eierseksjonslov av 4.mars l983.

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Utleie av garasjeplass kan bare skje til annen eier i sameiet og skal meddeles styret.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet til boligformål. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseier disponerer sine tildelte og merkede garasjeplass(er), bod(er) og eventuelle hellelagte markterrasser og balkonger.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene inklusive garasjeplasser, må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Sameierne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor boligsameiet.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av husordensreglene. Slike endringer skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkering
(1) Det er forbudt å parkere inne på selve Hofftunet

(2) Seksjonseieren skal kun parkere egen bil på egen tildelt parkeringsplass i garasjen

(3) Gjesteparkeringsplassene skal benyttes av gjester

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar

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

c) deler av ventilasjonssystemet innenfor seksjonen, andre apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med hovedsikring i bruksenheten

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

j) nøkler og låser til veranda- og ytterdører i bruksenheten

k) vinduer, veranda- og ytterdører i bruksenheten

(2) Seksjonseieren skal vedlikehold våtrom slik at lekkasjer unngås

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. ekskl. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

(9) Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets fasader mot ute- og fellesarealer, for eksempel alle utvendige byggkonstruksjoner som levegger, verandakasser, utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret. 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 samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

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

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

(2) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier eller beboer og som dekkes av boligsameiets forsikring, kan boligsameiet kreve egenandel, avkortning og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Det gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Årsmøte fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et akontobeløp som innbetales forskuddsvis av den enkelte seksjonseier for å dekke sin andel av felleskostnadene, normalt med forfall 1ste dag i hvert kvartal. Styret kan årlig beslutte månedlig innbetaling med samme forfall. Seksjonseiere vil få informasjon om eventuell endring med minimum tre måneders varsel.

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

(3) Ved overdragelse av seksjonen kan det ikke kreves tilbakebetaling av eventuell andel av innbetalte reserver

(4) Seksjonseier som ikke innbetaler sine fellesutgifter i rett tid, kan ilegges et purregebyr og forsinkelsesrente. Unnlatelse av å betale a konto beløp etter påkrav utgjør vesentlig mislighold av sameiers forpliktelser.

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

I tillegg har de andre seksjonseierne tinglyst panterett i den enkelte seksjon med NOK 10.000.- til sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor de øvrige sameierne. Panteretten er uten opptrinnsrett og med prioritet etter første gangs overdragelsessum, senere etter 90% av lånetakst.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer, herav 1. og 2. varamedlem.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

Styret skal herunder sørge for å utarbeide og ajourholde plan for løpende og periodisk vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

(3) Styret kan meddele prokura.

(4) Løpende utgifter kan anvises av styreleder alene. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

(5) Styret er beslutningsdyktig når pkt 8 -2 , underpunkt (3) er oppfylt..

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem ifellesskap

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal minst 8 uker på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som seksjonseier ønsker behandlet på årsmøte skal sendes inn skriftlig til styret senest 6 uker før årsmøte.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle og ta til etterretning styrets forslag til budsjett
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til

stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
d) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

e) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

1.3.1988
Revidert 19.4.1989
Revidert 4.4.2005

HUSORDENSREGLER

1. Innledning
Husordensregler har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2. Overdragelse og fremleie av leiligheter
Overdragelse og fremleie meddeles forretningsfører med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overtagelse av seksjonen.

Utleier er ansvarlig overfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

3. Bruk av leiligheten
De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller område for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Hamring, banking e.l. støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21:00. Enhver beboer har krav på nattero i tiden mellom kl 23:00 og 06:00. Ved selskapeligheter etter kl 23:00 må det tas ekstra hensyn til naboer, samt evt. sendes ut nabovarsel.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene.

Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt på terrasser og verandaer.
NB! Det er i følge brannforskriftene ikke tillatt å oppbevare propan i kjeller eller på loft. Grunnet brannfare, må gassflasker til gassgrill oppbevares på terrassen/verandaen

Oppsetting av levegger, veksthus og andre konstruksjoner krever styrets skriftlige godkjennelse.

Den enkelte sameier plikter i følge bygningsforskriftene å melde oppsetting av ildsted til Oslo kommune v/brann- og redningsetaten for godkjenning av dette.

Risting/banking av tepper/matter m.v. skal skje på teppebankestativet og ikke ut fra vinduer/balkonger. Soping og spyling ut fra balkonger er heller ikke tillatt.

4. Fellesarealer
Utgangsdører/garasjeporter skal normalt holdes låst hele døgnet.

Sendere til åpning av garasjeportene skal ikke oppbevares i bilen, men tas med opp i den enkeltes leilighet. Hvis senderen mistes eller stjeles, må styret snarest få melding om dette.

Barn tillates ikke å leke i oppgangene eller i kjelleren/garasjene. Ballspill skal skje på ballplassen og ikke inne på området.

Utbedring av skade forårsaket under flytting eller på annen måte, må betales av den sameier som forvolder skaden.

Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten.

NB! Trappeoppgangene skal ikke brukes som oppbevaringssted, dog kan barnevogn tillates.

Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig i oppganger, kjellere og garasjer. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates i trappeoppgangene.

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å male på vinduer og vegger, sette opp markiser, utvendige persienner, skilt, plakater/oppslag, antenner m.v, samt foreta andre fasademessige endringer. Skriftlig samtykke fra styret kreves også for beplantning på fellesarealene.

Parkering er kun tillatt på anviste plasser.

Kjøring på tunene er forbudt med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, syketransport, flytting o.l. Dette gjelder også mopeder og motorsykler. Parkering foran tunbom er forbudt fordi det hindrer syke- og brannbiladkomst.

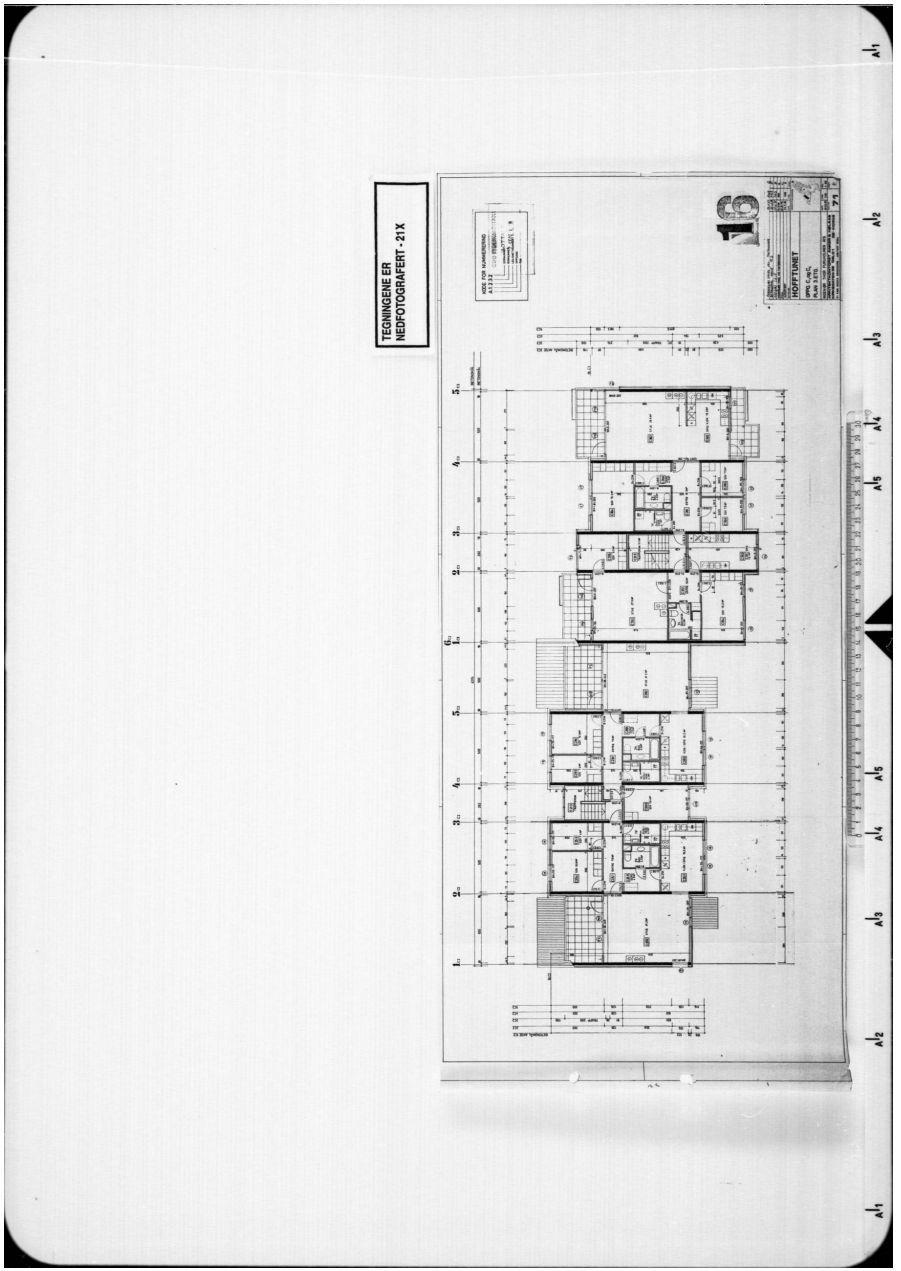
5. Søppel
Husholdningsavfall som kastes i søppelhusene må være forsvarlig innpakket.

Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, og slikt avfall må ikke lagres i fellesrom og søppelhus.

6. Skilting
Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet. Det er den enkelte beboers ansvar å fremskaffe korrekte navneskilt til ringetablå og postkasse.

7. Dyrehold
Dyr må ikke luftes på tunene. Hunder skal alltid holdes i bånd.

8. Bruk av fellesrom
I fellesrom må det ikke oppstilles husholdningsmaskiner som dypfrysere o.l. Slike maskiner plassert i egne boder må heller ikke tilkobles felles elanlegg. Slike maskiner og slik tilkobling vil bli brakt til opphør uten varsel. Fellesrom skal heller ikke benyttes til annet formål enn forutsatt.


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X
19
HOFFTUNET

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 16 — 0560 OSLO 5 · 66 30 40 66 20 20

Oslo, den 6.3.91.

OV/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr. 84/4946

Gnr.31, bnr.370 (1), Hofftunet felt C - blokk 2 og 3

Arbeidets art — Avsluttende synsforretning 26.2.91

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

Selmer-Furuholmen Oslo A.S, P.b.9006-Vaterland, 0134 OSLO 1

Byggemelder

Ark.kontoret Anker & Helaas, Kirkegaten 32, 0153 OSLO 1

Ansvarshavende

Reidar Øydvin, c/o Selmer-Furuholmen Oslo A.S, P.b.9006- Vaterland, 0134 OSLO 1

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

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

Skj. 0-14. ARKIVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HOFFTUNET 15

Dato: 27.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508622
1269

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 370

Vi viser til bestilling av 20250327 for HOFFTUNET 15.

GNR. 31 BNR. 370

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.06.1984.

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

18581 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

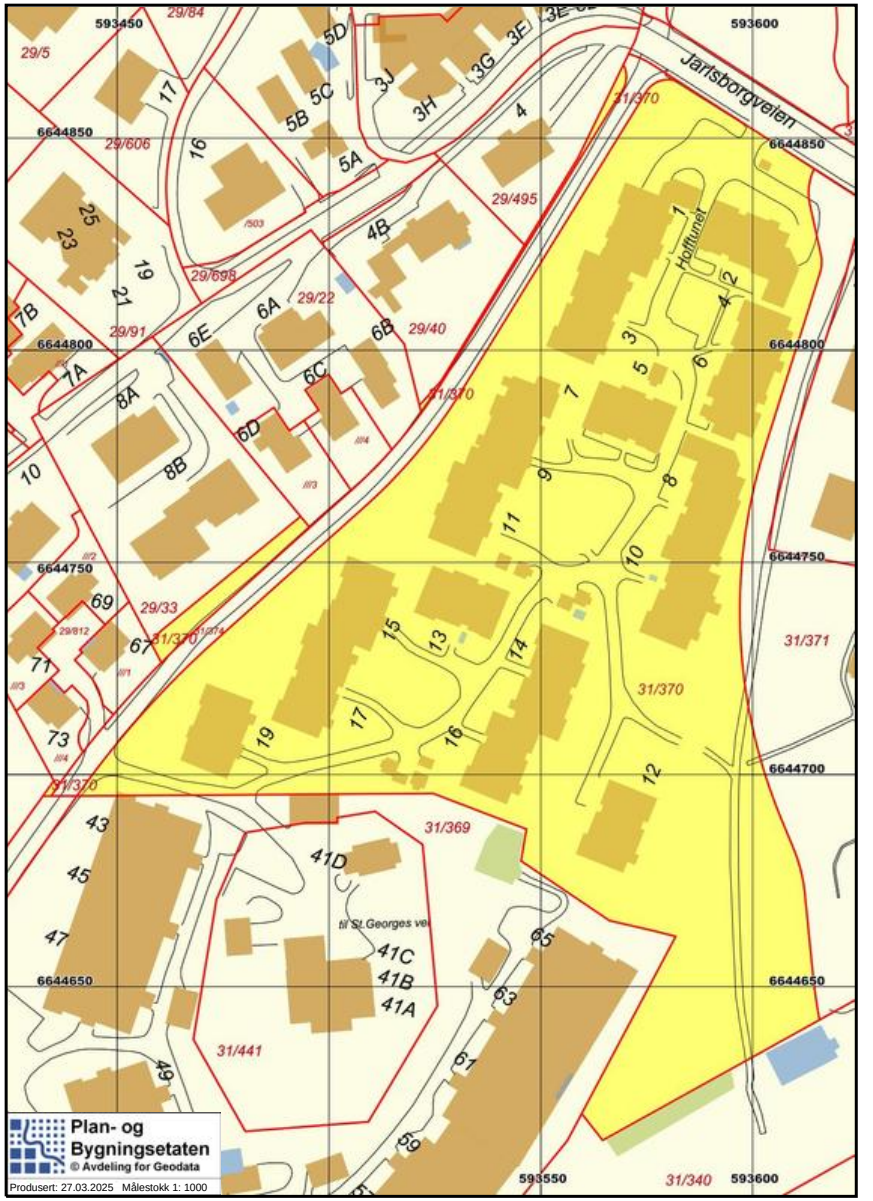
Kristin Tveit
Enhetsleder

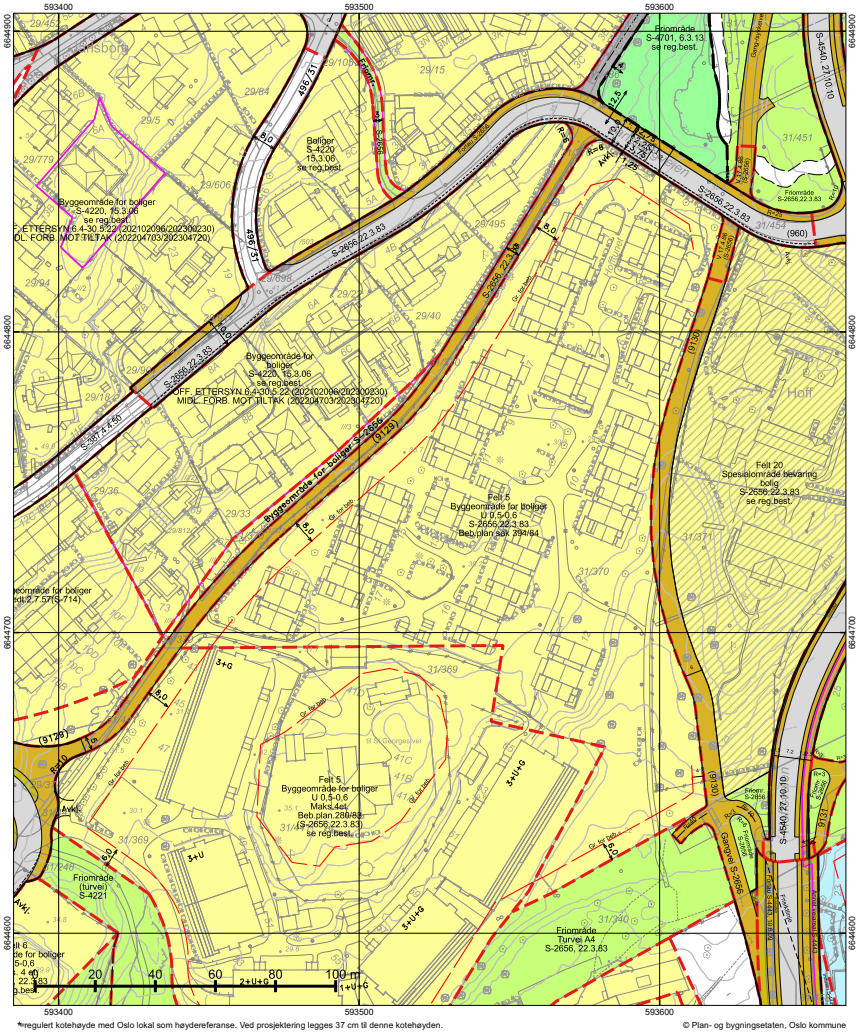
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

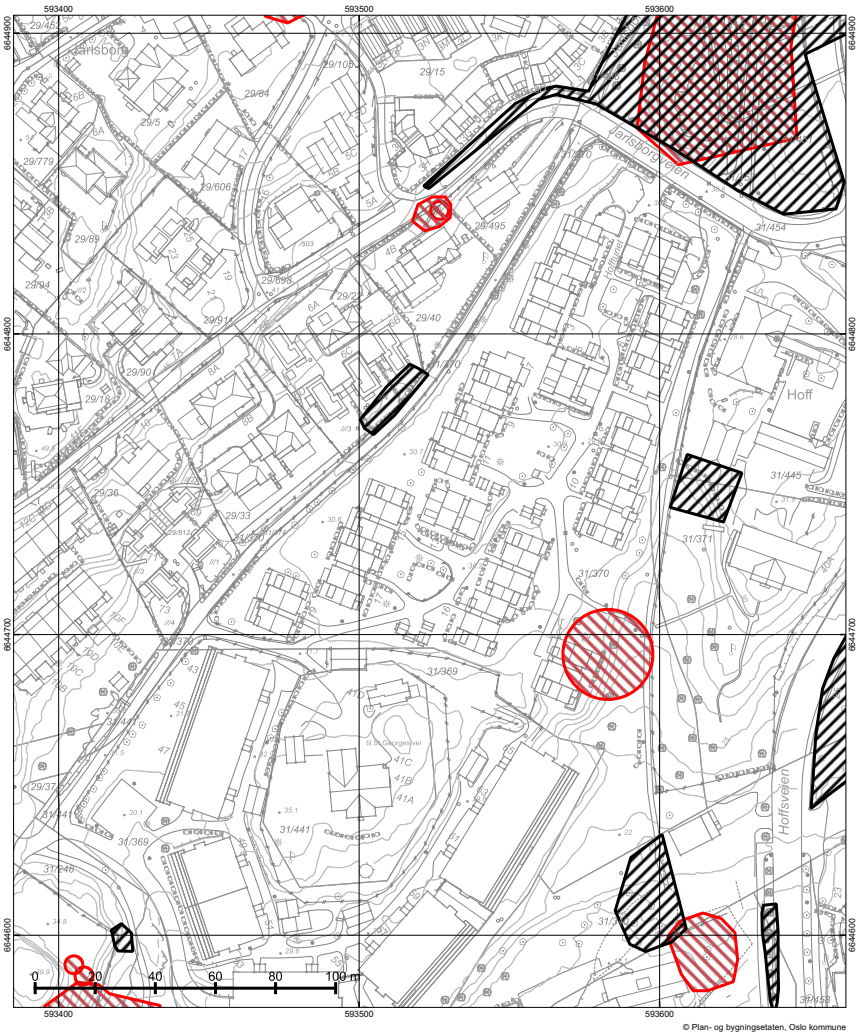
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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




593400
593500
593600
6644900
6644800
6644700
6644600
Friområde
S-4701, 6.3.13
se reg.best.
Boliger
S-4220
15.3.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220703/20230720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Felt 5
Byggeområde for boliger
U 0.5-0.6
S-2656,22.3.83
Beb.plan.sak 394/84
Felt 5
Byggeområde for boliger
U 0.5-0.6
Maks.4et
Beb.plan.280/82
(S-2656,22.3.83)
se reg.best.
Felt 20
Spesialområde bevaring
bolig
S-2656,22.3.83
se reg.best.
Friområde
(turvei)
S-4221
Friområde
Turvei A4
S-2656, 22.3.83
Friområde
S-2656,22.3.83
Friområde
S-4540, 27.10.10
Gangvei S-2656
Gangvei S-2656
Gangvei S-2656



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

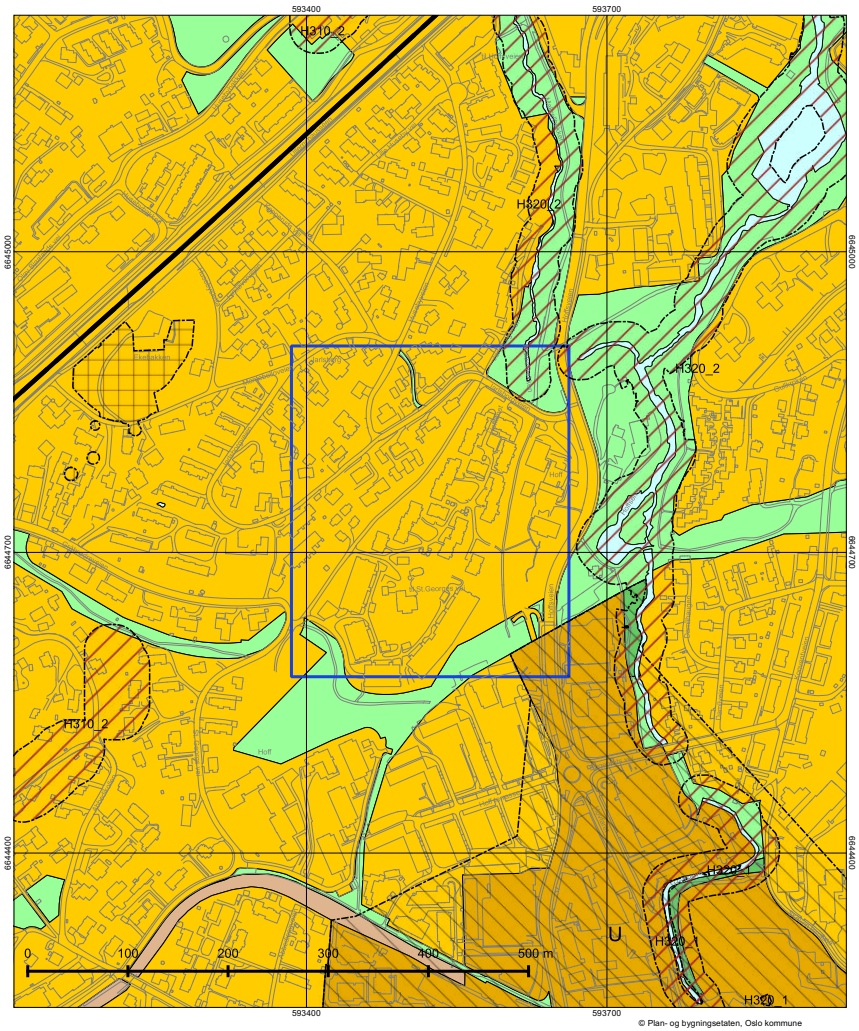
Dato: 27.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140369/ 86508622
Deres ref.: 198323
Adresse: HOFFTUNET 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/370

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140369/86508622
Deres ref.: 198323

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Hofftunet 15

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	16 min / 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	673 elever, 40 klasser	23 min / 1.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	10 min / 3.7 km
Ris skole (8-10 kl.)	730 elever, 52 klasser	9 min / 4 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	80 elever, 18 klasser	9 min / 4.4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	16 min / 1.2 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	9 min / 4.8 km

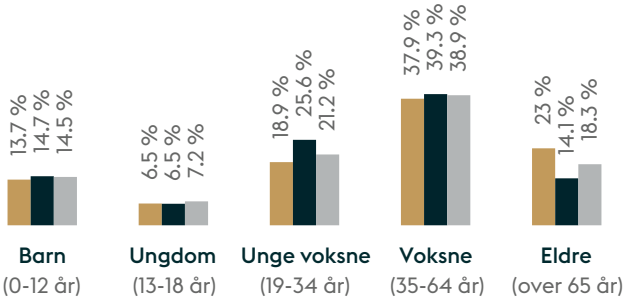
Offentlig transport

Hoff terrasse	Linje 40	7 min / 0.6 km
Hoff	Linje 13	12 min / 0.9 km
Smestad	Linje 1, 2, 3	15 min / 1.2 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	16 min / 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min / 7 km

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 å...	32 barn	6 min / 0.4 km
Hoff Terrasse barnehage (2-4 å...	12 barn	7 min / 0.6 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	71 barn	12 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	13 min
Øvre silkestrå	14 min
SATS Hoff	12 min
Ullern Trening	24 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 i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 8-0180/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hofftunet 15 0377 OSLO

Betegnelse: Gnr 31, bnr 370, snr 87 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no