HOFFTUNET 15

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Meglers verdivurdering
Megleropplysninger
Ekstraordinært årsmøte
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøte
Hofftunet 15-17 - Boligblokk - Plan 2 etg - 1984
Ferdigattest - 1991
Arealbekreftelse
Reguleringskart og bestemmelser
Kjøpsforsikring IF
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Hofftunet 15
0377 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jonas Haugane
Dato: 29/01/2024

Bølerlia 7
OSLO 0691
97023636
post@hauganetakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:31, Bnr: 370
Hjemmelshaver:	Hanne-Cecilie Gottschalk
Seksjonsnummer:	85
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1988
Tomt:	18 581 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hanne-Cecilie Gottschalk
Befaringsdato:	19.01.24
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig avløp
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei

OM TOMTEN:
Skrånet tomt med asfalter adkomst til boligen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Grunn og fundamenter:
Støpt plate på grunn

Etasjeskiller:
Etasjeskille av betong.

Yttervegger:
Bærende konstruksjoner oppført av murverk, forblendet med teglstein og trepanel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Oppvarming:
Varmekabler på bad
Panelovner
Opplegg for peis

Romhøyde:
Entré: 2,39 meter
Kjøkken: 2,38 meter
Soverom: 2,38 meter og 2,39 meter
Bad: 2,14 meter

Bod:
Leiligheten disponerer bod C.3.3 i kjelleren målt til 6,8 kvm

Parkering:
Leiligheten disponerer en parkeringsplass

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser på bad. Parkett øvrige rom
Vegger: Fliser på bad. Malt strie på et soverom. Slette, malte overflater øvrige rom
Himling: Slette, malte overflater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om:
2023:
- Fikset vannskade i stuen fra nabobalkong. Utbedret som forsikringssak via sameiet
- Sparklet og malt alle vegger med unntak av bad
2014:
- Pusset opp badet
- Lagt ny parkett på soverom ved stuen, samt monter hyller
2013: Nytt kjøkken fra kvikk

Felleskostnader:

Se prospelt

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Januar 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etasje	79	7		11	79	0
SUM BYGNING	79	7		11	79	0
SUM BRA	86					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

P-ROM:
Entré, bad, to soverom, kjøkken og stue

S-ROM:

Forutsetninger: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke flyttet på.

Merknader om andre rom:

Andre merknader:
Branntekniske forhold: Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstede ved befaringen:
Hanne-Cecilie Gottschalk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet 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.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jonas Haugane

Takstmann og Fagskole ingeniør

29/01/2024



Jonas Haugane

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2014
Flislagte vegger og slett himling med downlights

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med to svingbare glassdører og togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri.. Avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Overflatene fremstår i god stand. Det er ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen

---

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser. Det er avdekket hulrom under fliser. Selv om det er hulrom under fliser kan flisene fortsatt sitte tilstrekkelig uten behov for utbedring. Det er ikke funnet øvrige svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes da det er hulrom under fliser

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Design sluk i dusjsonen. Plastsluk under servant med vannlås og klemring. Synlig membran i sluk. Resterende embran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Det er ikke boret hull fra tilstøtende vegg da veggen er av betong. Det er fuktsøkt på utsatte områder uten å måle unormale verdier

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra antatt 2013

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2013
Benke- og overskap med slette fronter og benkeplate av kompositt
Integrert ovn, platetopp og oppvaskmaskin
Opplegg kjøl/frys.
Ventilator over platetopp er koblet til friluft.
Underlimt oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Oppvaskmaskin er koblet til waterguard og komfyrvakt over platetopp.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det registreres fuktskjolder og skader i parketteten. Det antas at dette stammer fra en tidligere vannskade.

Hvitevarer er ikke funksjonstester. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene og ventilator

TG2 vurderes da det er skade på parketten

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1987
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det er viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid

Balkongdører med tolags isolerglass, produsert 1987 og 1998

TG2 vurderes da vinduene har passert halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forvented levetid for vinduer er ca 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra kjøkken til balkong på ca. 11 kvm vendt mot Vest. Konstruksjon av betong kledd med terrassebord. Rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er målt til 89 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimum 100cm.

TG2 vurderes da høyde på rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav

---

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten

Stoppekraner lokalisert i fordelerskap i garderobeskap i entréen. Stoppekranene fungerer etter hensikten.
Hovedstoppekran er lokalisert bak inspeksjonsluke på badet og er ikke funksjonstestet da undertegnede ikke nådde frem til stoppekranen.

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør til vannforsyning. Anbefalt brukstid for plastrør: 50 år.
Boligen har sluk av stål og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk av stål: 50 år.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 116 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet og er lekkasjesikret med waterguard

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft til boligen via spalter i vinduene. Tilluft til bad via spalte under dørblad. Badet er tilkoblet mekanisk avtrekk

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og 11 kurser. Hovedbryter på 63amp. Overspenningsvern. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt samsvarserklæring

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er hulrom under fliser
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes da det er skade på parketten
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduene har passert halvparten av sin forventede levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da høyde på rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav
7.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 vurderes da det ikke er fremlagt samsvarserklæring

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	186240029

Adresse	Hofftunet 15		
Postnummer	0377	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2004	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	19år8mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Leiligheten er ikke bebodd og ei heller noe inventar ved salg av leilighet. Sameiet er forsikret i Gjensidige.	**Polise/avtalenr.**	

Selger1fornavn	Hanne-Cecilie	**Selger1etternavn**	Gottschalk

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: DeLilla

Redegjør for hva som er gjort og når: Renovert badet i 2013

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Alle papirer på utførtarbeid finnes i boligmappen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 31.01.2024

Kommentar	Har ikke ildsted. Men pipeløp slik at det kan installeres

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Vannskade fra terrasse over min leilighet og ned til meg sommeren 2023. Dette er utbedret på sameiets bekostning.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Lars E. Strand
Redegjør for hva som er gjort og når	Utbedret vannskade på terrasse og inn mot stue. Alt er tettet og ny parkett i stuen er langt.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar	

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
31.01.2024

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er en pågående tvist mellom Hofftunet og Hoff Gård vedr tomtegrenser.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Alle vinduer/terrassedører bør skiftes innen 2028. Det er ikke avtalt hvordan dette skal finansieres enda.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 31.01.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Gottschalk, Hanne-Cecilie

Signert av

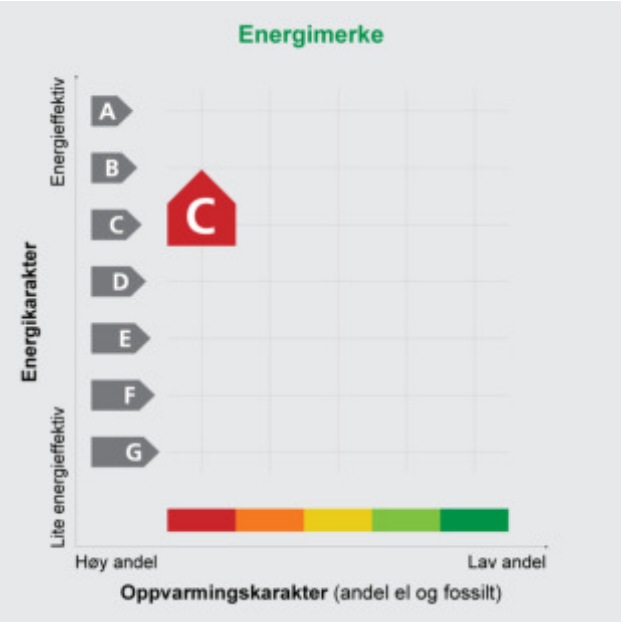
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
31.01.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hofftunet 15
Postnr	0377
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	370
Seksjonsnr.	85
Festenr.	
Bygn. nr.	80999445
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1437238
Dato	03.09.2022



Innmeldt av	Hanne-Cecilie Gottschalk

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1986
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hofftunet 15
Postnr/Sted: 0377 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 03.09.2022 07:28:34
Energimerkenummer: A2022-1437238
Ansvarlig for energiattesten: Hanne-Cecilie Gottschalk
Energimerking er utført av: Hanne-Cecilie Gottschalk

Gnr: 31
Bnr: 370
Seksjonsnr: 85
Festenr:
Bygnnr: 80999445

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

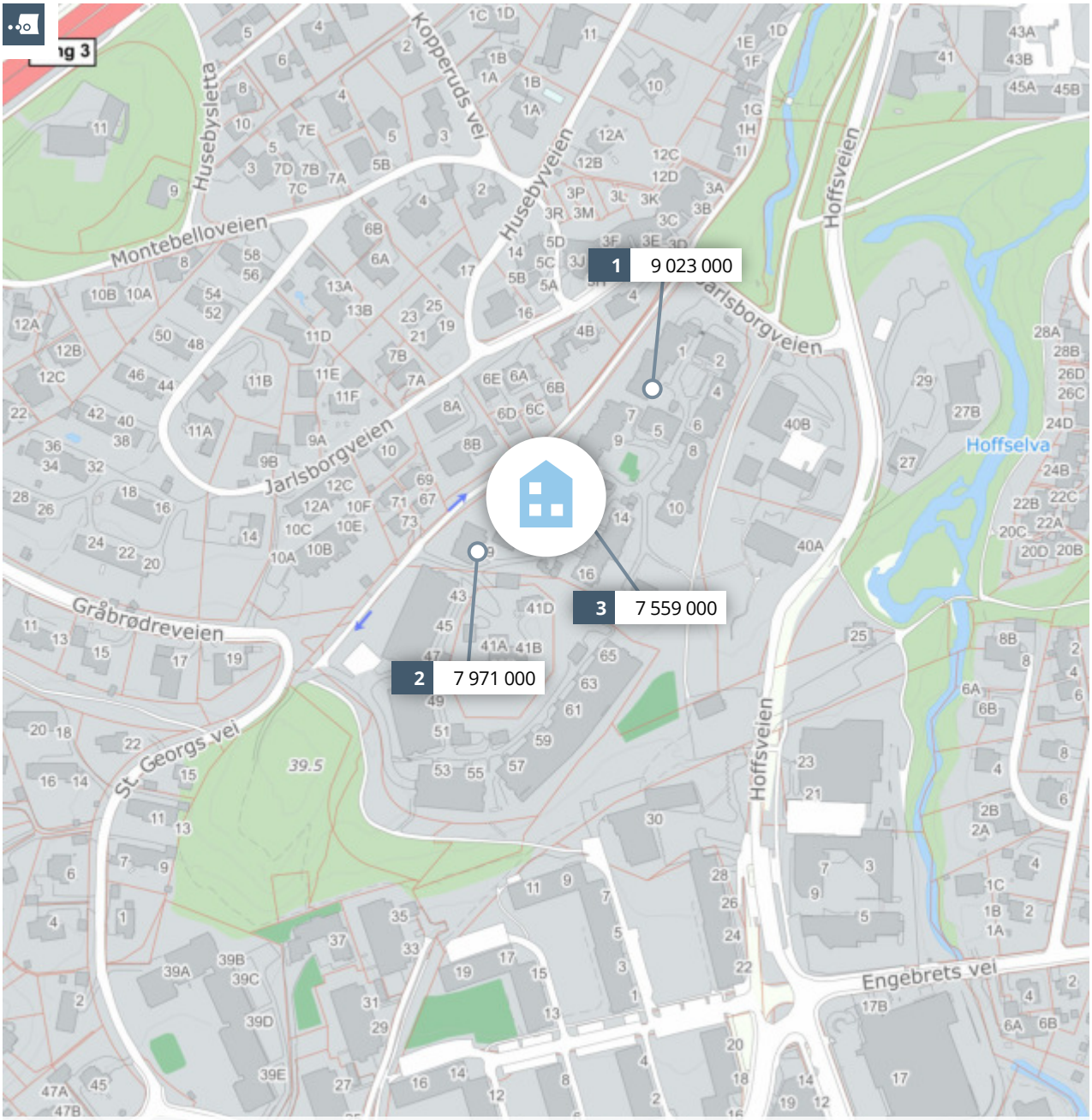
Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HOFFTUNET 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 09.02.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Dag-Frode Aasheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hofftunet 15, 0377 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1988

GNR 31 BNR 370 FNR 0 SNR 85 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SMESTADDAMMEN

Verdivurdert til

7 450 000

137 000	7 587 000	96 038
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	79 m²
BRA	86 m²
Byggeår	1988

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

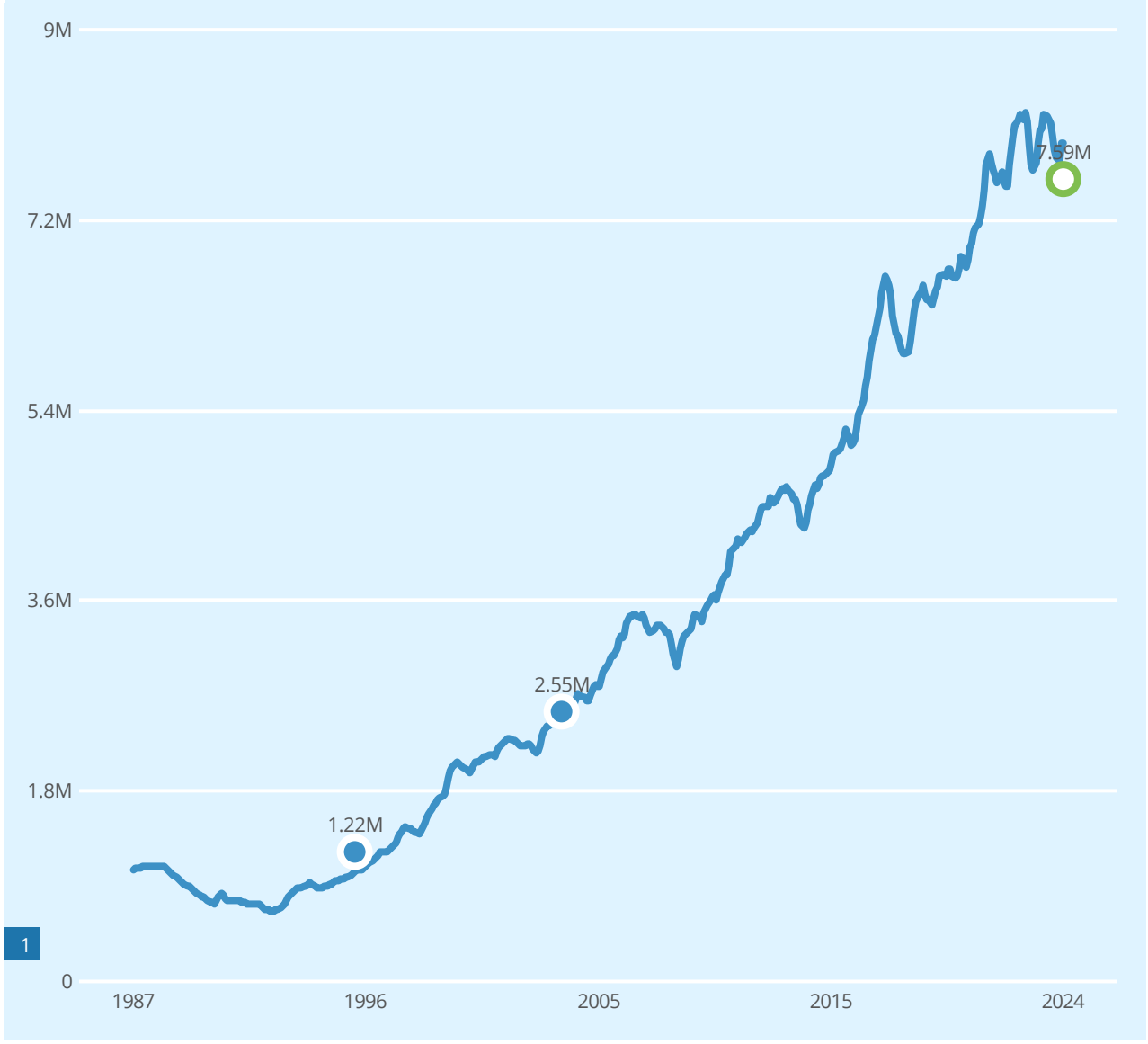
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hofftunet 3 87 m²	1987	1. etg	2 sov	15.06.2022	9 200 000	**8 950 000**	73 000	9 023 000	**103 713**
2	Hofftunet 19 79 m²	1988	2. etg	3 sov	15.05.2023	7 750 000	**7 900 000**	71 000	7 971 000	**100 899**
3	Hofftunet 13 79 m²	1987	3. etg	2 sov	19.12.2023	7 490 000	**7 450 000**	109 000	7 559 000	**95 684**

Meget pen, lys, romslig og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med svært attraktiv, barnevennlig, stille, usjenert og bilfri beliggenhet på lite tun på Hoff. Veldig fin intern beliggenhet. Vestvendt, solrik balkong på 11 kvm. Fin planløsning med to soverom (mulig med tre), bad/wc fra 2014 med opplegg til vask og tørk, separat kjøkken fra 2013 med spiseplass samt stue med pipeløp og utgang til balkong med kveldssol. Tørr bod på ca. 7 kvm. i kjelleren. Parkering i lukket garasjeanlegg. Mange gjesteparkeringsplasser. Lekeplass og grøntareal rett utenfor døren på bilfritt tun. Få min. gange til matbutikk, buss, trikk og tog. Flytt rett inn!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.03.2004		21.06.2004	2 700 000	2 550 000	-	2 550 000	2
06.05.1996		06.05.1996	-	1 220 000	-	1 220 000	
18.07.1988		18.07.1988	-	1 300 000	-	1 300 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prissetting er ikke matematikk.

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

Leiligheter til salgs i SMESTADDAMMEN grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

8.9M
8.6M
8 276 000 Prisantydning i snitt
8.0M
7.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Leiligheter solgt i SMESTADDAMMEN grunnkrets siste 6 mnd

19
leiligheter solgt

7.6M
7 342 000 Prisantydning i snitt
7 217 000 Salgspris i snitt
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

96 038 Hofftunet 15 Totalpris 7 587 000
94 428 Ullern bydel i snitt siste 6 mnd
90 174 SMESTADDAMMEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

MEGLEROPPLYSNINGER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Babak Muktar
Gange-Rolvs gate 1 C, 0273 OSLO
E-post: WM120_3003413@usermail.webmegler.no

7612213 1045/85 02.02.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.02.2024.

Boligselskap: 1045, Hofftunet Boligsameie
Organisasjonsnr: 971.278.986
Eier: Hanne-cecilie Gottschalk
Leieobjekt: 85
Seksjonsnummer: 85
Adresse: Hofftunet 15, 0377 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 78833854.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasje medfølger hver seksjon. OEF forvalter ikke utleie av parkering/garasjer.
- Det ble vedtatt på årsmøte 2018 at styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet "infrastruktur for lading av elbiler i garasjen" i henhold til tilbud fra GK Elektro AS. Styret gis videre fullmakt til å finansiere infrastrukturinvesteringen gjennom opptak av felleslån med nedbetaling over 10 år. Se protokoll.
- Styret ønsker mobil og e-post på alle kjøpere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (02.02.24)
* OBOS02-98208070215	A	6.848.315,-	9 år 1 md.	12		Flyt	6,95%
* OBOS04-98208200178	A	9.923.761,-	29 år 8 md.	12		Flyt	6,95%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.064,– pr. md. Leien kreves inn kvartalsvis.
Herav:
Felleskostnader 4.588,-
Kabel-tv 476,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	495,-	6.230,-	2.960,-	137.104,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS02-98208070215	55.810,-	691,-
*	OBOS04-98208200178	80.867,-	538,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 137.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo tlf.22 86 56 64 ev. pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no.

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 de 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

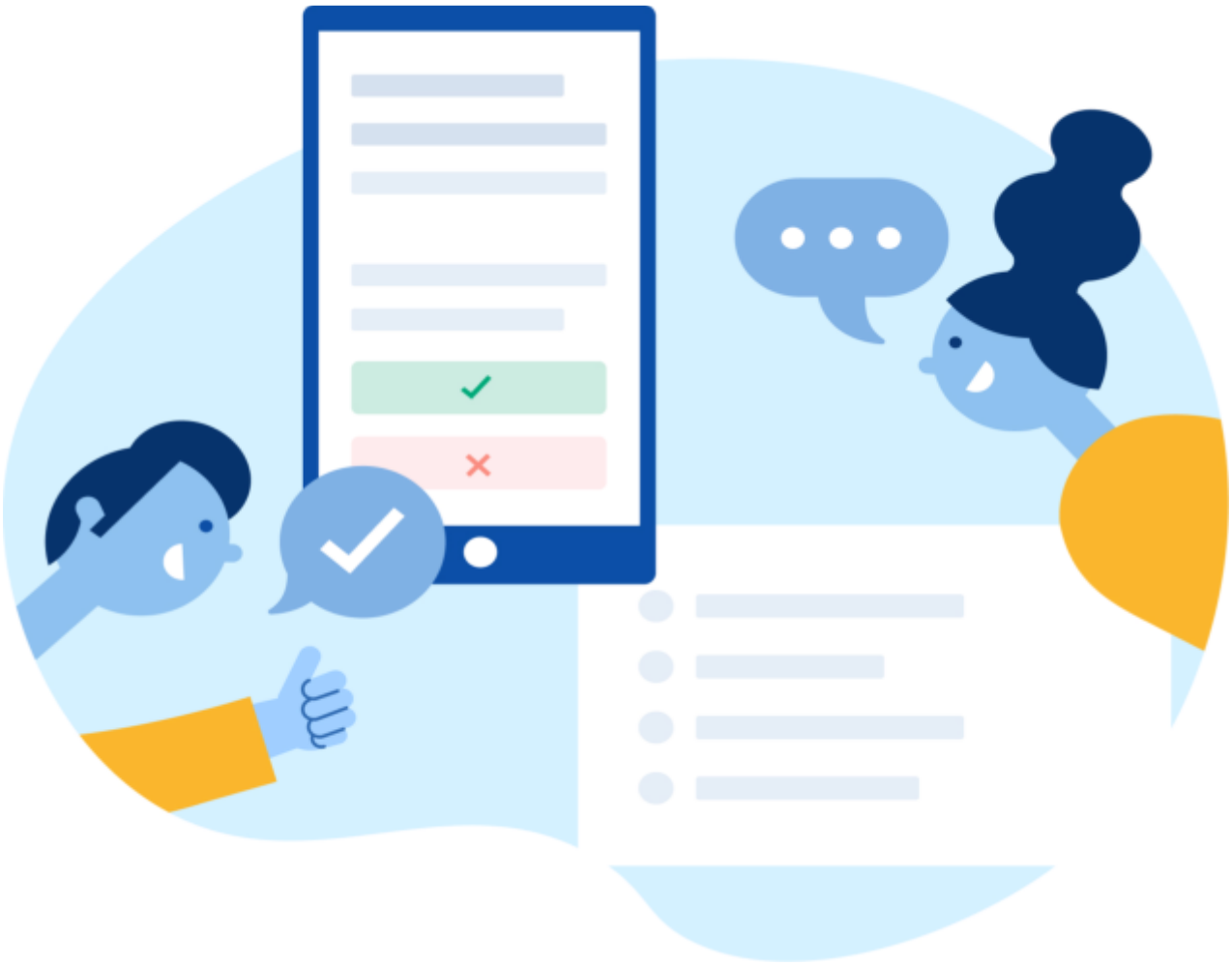
Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE



Ekstraordinært årsmøte 2023

Hofftunet Boligsameie

1. februar 2023

Selskapsnummer: 1045

OBOS

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 Hof□ftunet 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 f□lere 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)

Hof□ftunet 9:

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

Sommerferie

Hof□ftunet 4 & Hof□ftunet 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

PROSJEKTER 2022

OPPUSSING OPPGANGER
15 stk oppganger pusses opp med sparkling og oppmaling av vegger , postkasser og garasjedører i kjelleren.
Leverandrør: Oslo Overflateteknikk
Avtale forhandling: David & Beate
Prosjekt gjennomføring: David
Prosjekt dato: juni 2022 til medio november 2022?

HULKILING NORDRE & ØSTRE GARASJE
Hulkiling gjennomført og garasjene malt opp.
Leverandrør: Thorendal
Avtale og prosjekt gjennomføring: David
Prosjekt dato: våren 2022

VANNSKADE #1
Forsikringssak med vannskade i garasjeanlegget mellom nr., 3&5. Skadeomfang uavklart før utbedringer gjøres i garasjen.
Leverandrør: Gjensidige & XXX
Prosjekt gjennomføring: Beate **Prosjekt dato:** medio oktober - november

2023

BALKONG REHABILITERING
Siste del av balkongrehabilitering gjennomføres på HT.
Leverandrør: Buer Entreprenør
Ansvarlig styret: Aras
Prosjektdato: September 2022

STOPPEKRANER
Prosjekt for marking av samtlige stoppekraner på HT. Samt dokumentere kranene i et oversiktskart
Leverandrør: Knut Larsen Rørleggerfirma-
Ansvarlig styret: Beate
Prosjektdato: Hele oktober 2022

RØYKSUG PIPER
Innstalering av røyksugemotorer på pipeløp med røykproblematikk
Leverandrør: GK Elektro
Prosjekt gjennomføring: David **Prosjekt dato:** medio oktober - november

RENS AVLØPRØR
Prosjekt for rens av samtlige avløpsrør i alle enhetene. Sist gjennomført 2017.
Leverandrør: Gravco
Avtale forhandling: Beate
Prosjekt gjennomføring: Antje
Forventet slutt dato: medio november 2022
BETALT AV BEBOERE DIREKTE

PROSJEKT FORBEREDELSER

PLANLEGGE VINDU & BALKONG REHABILITERING
Forprosjektering av vindu og balkongrehabilitering. Skrive tydelig kravspekk i samråd med AF Gruppen. Innhente anbud fra 2 andre store entreprenører **Leverandrør:** TBD
Prosjekt forhandling: Aras & Beate
Prosjekt dato: medio oktober - november

HOFFGÅRD
Samtlige utredninger er gjort mht taksering av eiendommene, undersøkelse av reguleringsplan og fagjuridisk Neste steg er å fremlegge forslag til Hoffgård, prøve å inngå avtale. **Leverandrør:** Bull Advokater
Prosjekt gjennomføring: Karen & beboergruppe
Prosjekt dato: løpende

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

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.

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

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.

HUSORDENSREGLER

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.

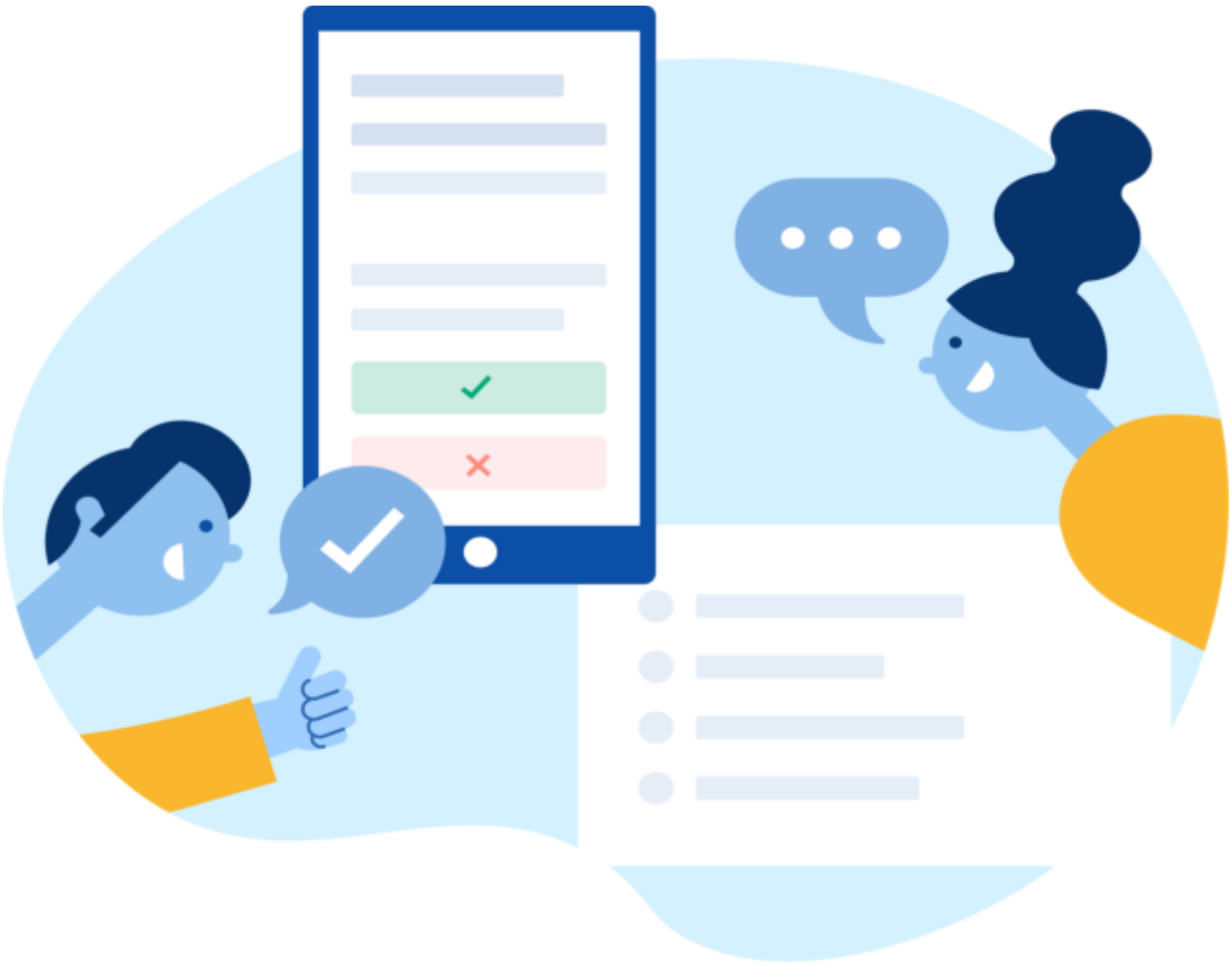
7. Dyrehold

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.

ÅRSMØTE



Årsmøte 2023

Hofftunet Boligsameie

3. mai 2023

Selskapsnummer: 1045

OBOS

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:
3. mai 2023 kl. 18:00, Labratoriet Harbitz torg.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av varamedlemmer
9. Valg av valgkomiteemedlem og ny dugnadskomitee

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

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har ikke vært indeksregulert de siste par årene. Vi har sjekket med OBOS eiendomsforvaltning hvordan styrethonoraret til Hofftunet er sammenlignet mot andre sameier i Oslo på samme størrelse. Vi er midt på medianen.

Godtgjørelse for styret foreslås derfor satt til kr 300.000.

Styrets innstilling

Styret ønsker å fremlegge forslag til endring av styrehonoraret da dette ikke har vært ndeks regulering de siste 3 årene. Styret fremlegger forslag om å øke samlet styrehonoraret til 300.000kr. (En økning på 4,5%)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 300.000

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har gjort et grundig stykke arbeide med å sette sammen et nytt styre for 2023/24. Nytt styre vil få tre nye medlemmer. Antje Egede-Nissen og Aras Tikuisis stiller til gjenvalg.

Styrets arbeid er viktig for å ivareta seksjonseiernes verdier. Både valgkomiteen og styret ønsker å poengtere viktigheten av at beboere **bidrar** på skift til å drifte sameiet vårt på best mulig måte. Vi oppfordrer beboere som kunne tenke seg å sitte i styret i fremtiden til å prokativt oppsøke valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Antje Egede-Nissen
  Antje bor i nummer 12 og representerer B-tunet i styret.
  Hun har tidligere vært styreleder på Hofftunet og har både mye erfaring og historikk med seg inn i vervet som styreleder.

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

- Aras Tikuisis
  Aras bor i nummer 3 og representerer A-tunet inn i styret. Han har 1 års fartstid i styret og går nå inn i en styremedlemsrolle. Aras har erfaring fra byggbransjen som blir viktig for alle rehabiliteringsprosjektene vi står ovenfor.
- Gabrielle Heramb
  Gabrielle bor i nummer 15 og stiller som C-tunet representant i nytt styre.

Sak 8

Valg av varamedlemmer

Praksis i Hofftunet styrer er at varamedlemmene deltar på lik linje som styremedlemmer, men har ikke stemmerett. Oppgavene fordeles av styreleder etter skjønn, kompetanse og interesseområder innad i styret.

Roller og kandidater

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

- Alannah Nilsskog Clarke
  Alannah bor i nummer 4 og representerer A-tunet i styret.

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

- Niklas Gunnheim
  Niklas bor i nummer 6 og blir B-tunet representant i styret.

Sak 9

Valg av valgkomiteemedlem og ny dugnadskomitee

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Det har ikke lykkes valgkomiteen å få en kandidat fra **A-tunet** inn i ny valgkomite. Sittende medlemmer, Morten Lundeby tar gjenvalg i valgkomiteen for B-tunet og Jan Bernigeroth tar gjenvalg i valgkomiteen for C-tunet.
2. Dugnadskomiteen har sittet i flere år nå og har gjort en strålende innsats. Nye krefter må til og vi søker 3 beboere (fra hvert tun) til å stille til dugnadskomiteen.

Forslag til vedtak
Kandidater velges på årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karen Steinfeld	Hofftunet 11
Styremedlem	David Gulbrandsen	Hofftunet 2
Styremedlem	Beate Kleven	Hofftunet 7
Varamedlem	Antje Egede-Nissen	Hofftunet 12
Varamedlem	Aras Tikuisis	Hofftunet 3

Valgkomiteen

Alexander Frostad	Hofftunet 4
Morten Gran Lundby	Hofftunet 8
Jan Bernigeroth	Hofftunet 17

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 organisasjonsnummer 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 Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid i perioden 2022/2023

Styret har siden siste årsmøte hatt 10 styremøter, hatt løpende dialog og mailutveksling for koordinering av styrets arbeid. Styret har også avholdt ett ekstraordinært årsmøte 1.2.2023. 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. 1,3,5 og 7, Hoff gård saken, utforme kravspesifikasjon og innhenting av diverse tilbud innen vindu og balkongdør utskiftning, oppmaling av oppgangene, planlegge heisutskiftning i oppgang 4, 9 og 10 og hulkiling av østre garasje,

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-opplæring: Varamedlem Antje Egede-Nissen har i perioden hatt ansvar for HMS og deltok på OBOS-kurs høsten 2022.

HMS-runde: Det ble foretatt en HMS-runde sammen med styreleder Karen Steinfeld i august 2022 i samtlige oppganger og kjellerboder. Ny HMS-runde ble foretatt sammen med Beate Kleven i alle garasjer og alle beboere ble varslet der hvor det var nødvendig med opprydding. Det ble i den forbindelse også plassert ut en egen container på B-tunet i uke 46 for at beboerne kunne kaste ting de ville bli kvitt.

Hoff gård
Siden forrige oppdatering om Hoff gård, julebrevet 2022, har saken hatt følgende progresjon:

- Befaring med Bull Advokater langs tomtegrensen ble gjennomført 3.mars. Det ble tydelig at vi oppfyller krav til jordskifteloven til å kunne føre saken videre.
- Forslag til krav om jordskifte er blitt utformet av advokat Anders Evjenth og har vært på høring hos styret og i beboerutvalget bestående av advokatene Alexander Frostad og Knut Bachke.
- Saken jobbes med fortløpende og saken vil bli sendt til jordskifteretten. Beboerutvalget ønsker å fortsetter arbeidet med saken sammen med nytt styre.

Drift og vedlikehold

- Gartnerarbeid: Det er Norsk Gartnerservice som utfører gartnertjenester for sameiet vårt. Det ble innhentet et tilbud på gartnertjenester fra 1 Hjelpende Hånd, men prisforskjellen var så ubetydelig at styret valgte å beholde gjeldende avtale med NGS.

- Rens og spyling av røropplegg: Firmaet Gravco utførte i månedsskiftet november/desember rørvask i alle boenhetene på Hofftunet. Det ble funnet noe fett enkelte steder, men overordnet var resultatet tilfredsstillende.

Endring av avtaler/nye inngåtte avtaler:

- Ny avtale inngått f.o.m. 1. januar 23 for tv/bredbånd med Telia
- Avsluttet avtale med Caverion om kontroll, service og vedlikehold av vifter og spjell i garasjeanleggene. Ny avtale inngås med Trygt Innemiljø AS.
- Sameiet har inngått ny avtale med Ing. Knut Larsen AS (rørleggerfirma, Røa). De har utbedret / byttet alle stoppekranene for fellesarealer i høst og fått inngående kjennskap til rør og avløp, samt fått laget en oversikt over hvilke stoppekraner som stopper hvilke seksjoner. Styret er meget fornøyd med samarbeidet.
- Styret fortsetter engasjementet med Advokatfirmaet Bull og Co. inntil Hoff gård saken blir avklart.
- Som en del av heisutskiftning har vi inngått ny avtale med Schindler og sagt opp avtalen med KONE per 31.12.22.
- Styret inngikk en prøveordning med HYRE bilutleie. De disponerer 3 p-plasser i vestre gjestegarasje som vi får en grei leiepris for. Bilene brukes hyppig både av egne beboere og folk i nabolaget.

- Vaktmester: Avtalen med 1 Hjelpende Hånd er videreført (justert for prisstigning) og omfatter trappevask, vaktmestertjenester og vintervedlikehold (måking og strøing). Årets vinter ga store utfordringer hva gjelder strøing, da det var store og brå endringer i både temperatur, snø og regn om hverandre. Dette medførte at grusen frøs ned i isen og det ble uholdbart glatt i perioder. Det forrige styret utplasserte 3 gruskasser, noe som gjør at vi som beboere også kan strø grus når det er akutt.

- Avholdte dugnader: Dugnads komitéen har gjort en flott jobb og etter 2 år med pandemi kunne vi endelig også ha fysiske dugnadsdager med godt oppmøte både vår og høst. Oppgaver ble også i 2022 lagt inn i verktøyet «Sjau.no», hvor alle kunne velge hvilke oppgaver man ønsket å delta på/utføre. Under høstdugnaden fikk vi gjennomført klipping av diverse hekker, rydding i skråningen vest, fjerning av rot og skrammel fra boder og garasjer i egen container og bl.a. vasket alle nedløpsrenner ved inngangspartier.

- Sosiale sammenkomster: For 7. år på rad hadde vi også i 2022 julegrantenning. Denne gangen ble det avholdt på C-tunet hvor små og store sang til toner fra Cappelen Damms husorkester. Julekaker og gløgg ble delt ut til stor begeistring fra de små. Grillingen ved dugnadene er gjeninnført etter pandemien og er et hyggelig innslag slik at man får pratet med både gamle og nye naboer.

Større vedlikeholdsprosjekter 2022-23

- **Drenering ved Hofftunet 1, 3, 5 og 7 - samt nye membraner**
  Ved flere anledninger har det kommet inn vann i vestre garasje, både ved gjesteparkeringen (vest) og i juli 2022 under nr. 5, hvor 7 beboerplasser ble utsatt for vannlekkasje. Gjensidige Forsikring ble kontaktet og skadene taksert. Innvendige skader blir dekket av forsikringen, men ikke utvendige (membranene er eldre enn 30 år). Ref. Informasjon sendt ut til ekstraordinært årsmøte februar 2023.

  Vi ble anbefalt Multi Kraft AS for utbedringer og de har kommet med et meget godt og velfundert tilbud. De kommer til å drenere langs hele baksiden av nr. 1, 3, 5 og 7.

De må ned ca. 3 meter for å utbedre ny drenering, legge nye rør som skal føres til to stykk dreneringsbrønner, samt legge nye membraner.
Dette gjelder også utbedring av nordre garasje ved nummer 2 og trappenedløp i nummer 8 til underetasjen. Vannlekkasjen fra taknedløp under nummer 6 ned i østre garasje.

- **Diverse vannskader på Hofftunet per April 2023**
  Grunnet styrtregn, smelting av is, beboer uhell m.m. er det 8 stk. vannskader, inkludert dreneringssaken som nå er meldt inn til Gjensidige Forsikring.

- **Heisutbytting**
  Som tidligere informert i nyhetssak på Vibbo 21.11.22 skal heisene i oppgang 4, 9 og 10 byttes ut i.l.a. 2023. Arbeidet starter i oppgang 9 i uke 19 og med heismontasje i uke 22. Heisen er estimert til å være i drift igjen i uke 28. Oppgang 4 og 10 gjøres simultant fra uke 31 og vil være i drift igjen i uke 40. Schindler AS er ansvarlig entreprenør og har det fulle ansvaret for utskiftningene. Noen gjesteparkeringsplasser vil måtte disponeres til oppbevaring av byggematerialer i prosjektperioden. Når heisene er operative igjen vil oppgangene bli pusset opp og malt på lik linje som de andre oppgangene i 2022.

- **Installasjon av røyksugere på piper utsatt for røyknedslag**
  Det er tiltenkt at fase 2 i prosjektet starter opp etter sommerferien. Det er ikke berammet en oppstartsdato pr dags dato.

- **Oppussing av oppgangene**
  Samtlige oppganger (med unntak av 4, 9 og 10), har blitt pusset opp i 2022. Arbeidet ble utført av Oslo Overflateteknikk AS i tidsrommet 2. og 3. kvartal. Styret er fornøyd med prosjektgjennomføringen og sluttbefaringen.

- **Hulkiling Østre garasje**
  Thorendahl AS har utført hulkilimpregnering og malt veggene i østre garasje.

Fremtidige planer:
Styret har de siste 5 årene brukt OPAK rapporten fra 2018 som grunnlag for prioriteringer av vedlikeholdsprosjekter.

2023
1. Drenering på vestre side av Hofftunet
2. Heisinstallasjon

2024-27
1. Hulkiling vestre garasje
2. Utbedring av asfaltering av innkjøring ned til gjesteparkeringene i østre og vestre garasjer.
3. Rens av tak og takrenner med nedløp for mose og ny impregnering.
4. Utbedring av hoved el-tavler i fellesområder

2028
1. Vindu og balkongdørprosjekt

Finansieringsforslag av vindu- og balkongprosjektet

Beskrivelse
Styret fremmet et forslag på ekstraordinært årsmøte 1.februar 2023 som sa:

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.

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

Etter tilbakemeldinger fra beboere, både under ekstraordinært årsmøte og i etterkant, ser styret at det er uheldig at vi:

1. Låser fremtidlig styre som skal gjennomføre prosjektet til en slik finansieringsordning.

2. Beboere ønsker å selv å ta ansvarlig for oppsparing av potensielle engangsinnbetaling(er) og bli med på et felles lån

3. Sameiere (en andel) ønsker å finansiere prosjektet via eget privatlån, for slik å få lavere rente, holde felleskostnadene for sin eierseksjon lav og unngå mer fellesgjeld.

Sittende styre ønsker ikke å benytte seg av fullmakten og overlater det til fremtidlig styre som kan vurdere om fullmakten skal benyttes eller ei innenfor tidsrammen fullmakten er gyldig (1 år).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) blir ikke ført som en kostnad og påvirker ikke årsresultatet. Det ble nedbetalt kr 649 146 i avdrag i løpet av 2022.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr – 997 529.
Underskudd er grunnet utvidet vedlikehold og utbedringer av:
garasje (hulkiling østre), balkonger, oppganger (malerarbeider), stoppekraner (nye/oversikt) og utskiftning av heis (del 1 ved signering av avtale Schindler AS).

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer låneopptak og en økning av felleskostnader i november 2022 med 5% og april 2023 med 10%.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 205 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 14 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.april 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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 2022, 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 2022 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: GHQEY-UGDMW-JTC5E-Y8HTW-O3CJQ-OKW7X

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, 25. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GHQEY-UGDMW-JTC5E-Y8HTW-O3CJQ-OKW7X

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 493 502	5 198 846	5 515 000	6 163 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	13 200	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 493 502**	**5 198 846**	**5 528 200**	**6 163 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-40 467	-40 467	-40 890	-41 000
Styrehonorar	4	-287 000	-287 000	-287 000	-287 000
Revisjonshonorar	5	-8 594	-8 650	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-184 470	-178 750	-185 000	-195 000
Konsulenthonorar	6	-93 687	-22 060	-225 000	-275 000
Drift og vedlikehold	7	-4 662 121	-1 231 152	-3 108 000	-3 205 000
Forsikringer		-444 317	-400 208	-420 000	-490 000
Kommunale avgifter	8	-1 149 587	-1 101 723	-1 134 000	-1 310 000
Ladekostnader EL-bil		-60 726	-18 526	0	0
Energi/fyring		-197 776	-185 902	-165 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 804	-273 122	-280 000	-580 000
Andre driftskostnader	9	-605 912	-645 283	-611 500	-627 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 010 460**	**-4 392 842**	**-6 466 390**	**-7 210 000**
DRIFTSRESULTAT		**-2 516 958**	**806 004**	**-938 190**	**-1 047 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	57 650	52 598	50 000	0
Finanskostnader	11	-322 563	-268 995	-265 000	-374 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-264 913**	**-216 397**	**-215 000**	**-374 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 781 872**	**589 607**	**-1 153 190**	**-1 421 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	589 607		
Udekket tap		-2 781 872	0		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 175	387
Kundefordringer		10 220	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 200	75 382
Andre kortsiktige fordringer	12	104 213	8 711
Driftskonto OBOS-banken		97 268	567 085
Sparekonto OBOS-banken		525 665	2 304 391
SUM OMLØPSMIDLER		**747 741**	**2 955 957**
SUM EIENDELER		**747 741**	**2 955 957**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-8 397 340	-5 615 469
SUM EGENKAPITAL		**-8 397 340**	**-5 615 469**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 399 812	8 048 958
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 399 812**	**8 048 958**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 119	275 868
Leverandørgjeld		1 115 555	245 166
Påløpte renter		2 231	1 433
Påløpte kostnader		41 565	0
Annen kortsiktig gjeld	15	494 800	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 745 270**	**522 467**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**747 741**	**2 955 957**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2023
Styret i Hofftunet Boligsameie

Karen Steinfeld David Gulbrandsen Beate Kleven

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	5 548 002
Avregning dugnad	-54 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 493 502**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 467
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 467**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 287 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 081, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 594.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-73 219
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 468
SUM KONSULENTHONORAR	**-93 687**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Lars E. Strand Malermester	-199 713
Oppussing av oppganger	
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-199 713**
Drift/vedlikehold bygninger, (utbedring balkonger)	-1 589 000
Drift/vedlikehold VVS (stoppekraner)	-173 902
Drift/vedlikehold elektro	-3 208
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (Stell av trær & innkjøp beplantning)	-294 061
Drift/vedlikehold heisanlegg & delbetaling nye heiser (30%)	-1 490 411
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 877
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg (Røyksugere & viftemotor)	-81 296
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (Hulkiling østre garasje)	-764 908
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-15 746
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 662 121**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-720 997
Feieavgift	-23 513
Renovasjonsavgift	-405 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 149 587**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-43 575
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 788
Verktøy og redskaper	-9 816
Driftsmateriell	-2 827
Vaktmestertjenester	-125 228
Renhold ved firmaer	-240 760
Snørydding	-140 082
Andre fremmede tjenester	-4 304

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 081
Andre kontorkostnader	-2 847
Bank- og kortgebyr	-4 222
Velferdskostnader	-7 783
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-605 912**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	480
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 455
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	805
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 910
SUM FINANSINNTEKTER	**57 650**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-284 136
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 354
Renter på leverandørgjeld	-73
SUM FINANSKOSTNADER	**-322 563**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Erstatning Gjensidige	104 213
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**104 213**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,50 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2018	-1 350 000	
Nedbetalt tidligere	378 754	
Nedbetalt i år	126 082	
		-845 164
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2008	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	5 422 288	
Nedbetalt i år	523 064	
		-6 554 648
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 399 812**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Elbil faktura kreditert i 2023	-740
Forsikring	
Gjensidige	-494 060
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-494 800**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78833854. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23
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):** _____

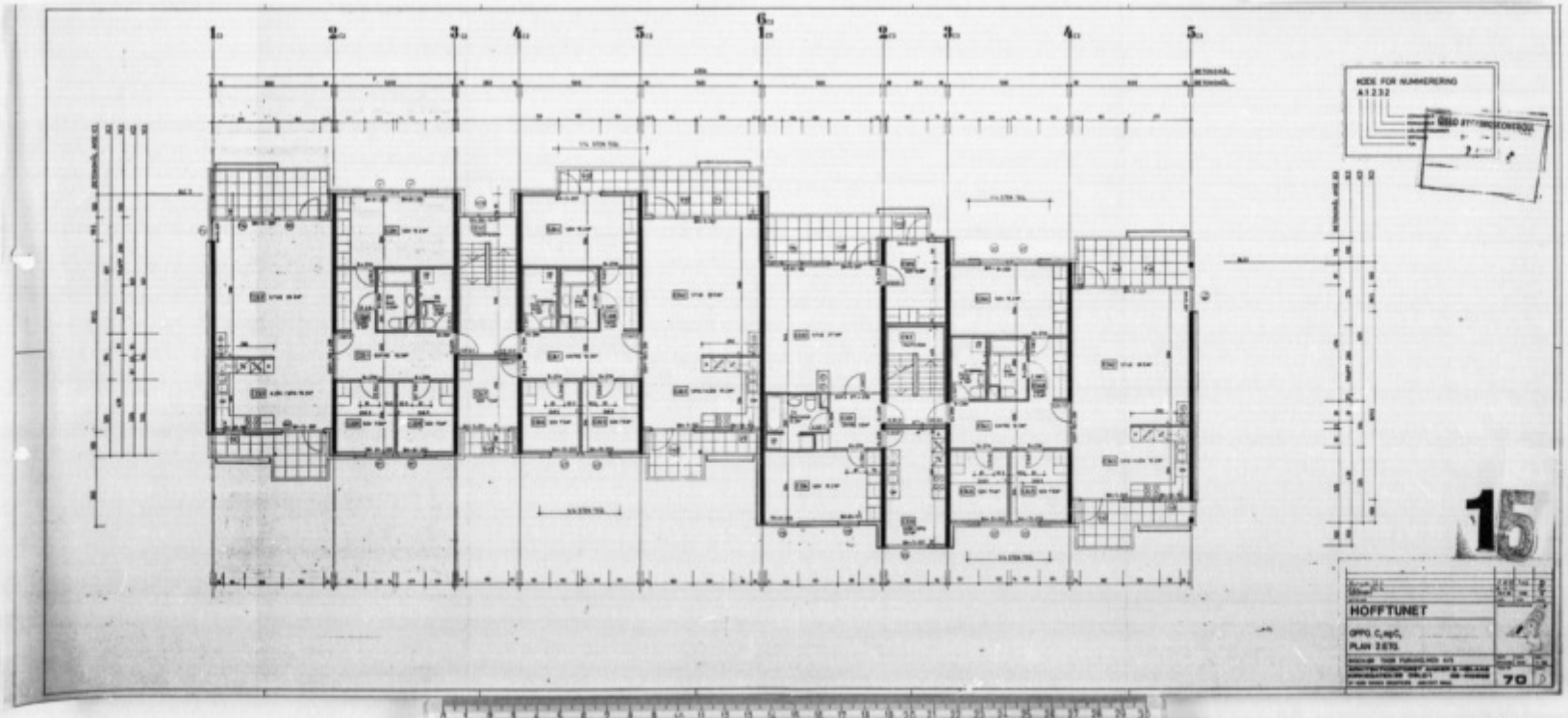
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

HOFFTUNET 15-17 - BOLIGBLOKK - PLAN 2 ETG - 1984

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X



FERDIGATTEST - 1991

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 4TH 0560 OSLO 5 · 68 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 & Hølaas, 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. ANDVORD.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Babak Muktar
HOFFTUNET 15

Dato: 02.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86484540
7612214

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 370

Vi viser til bestilling av 20240202 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.

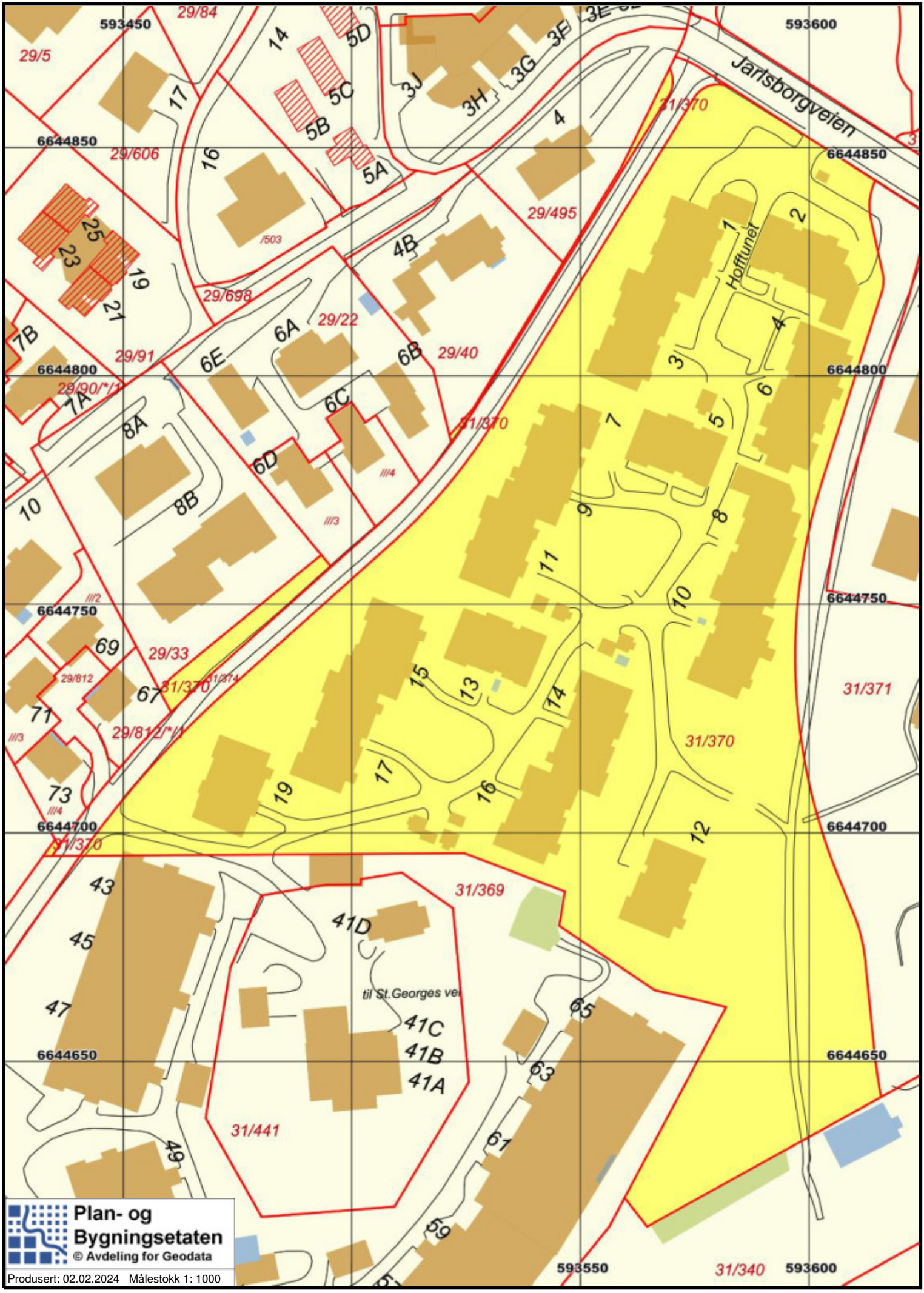
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 4 teiger.

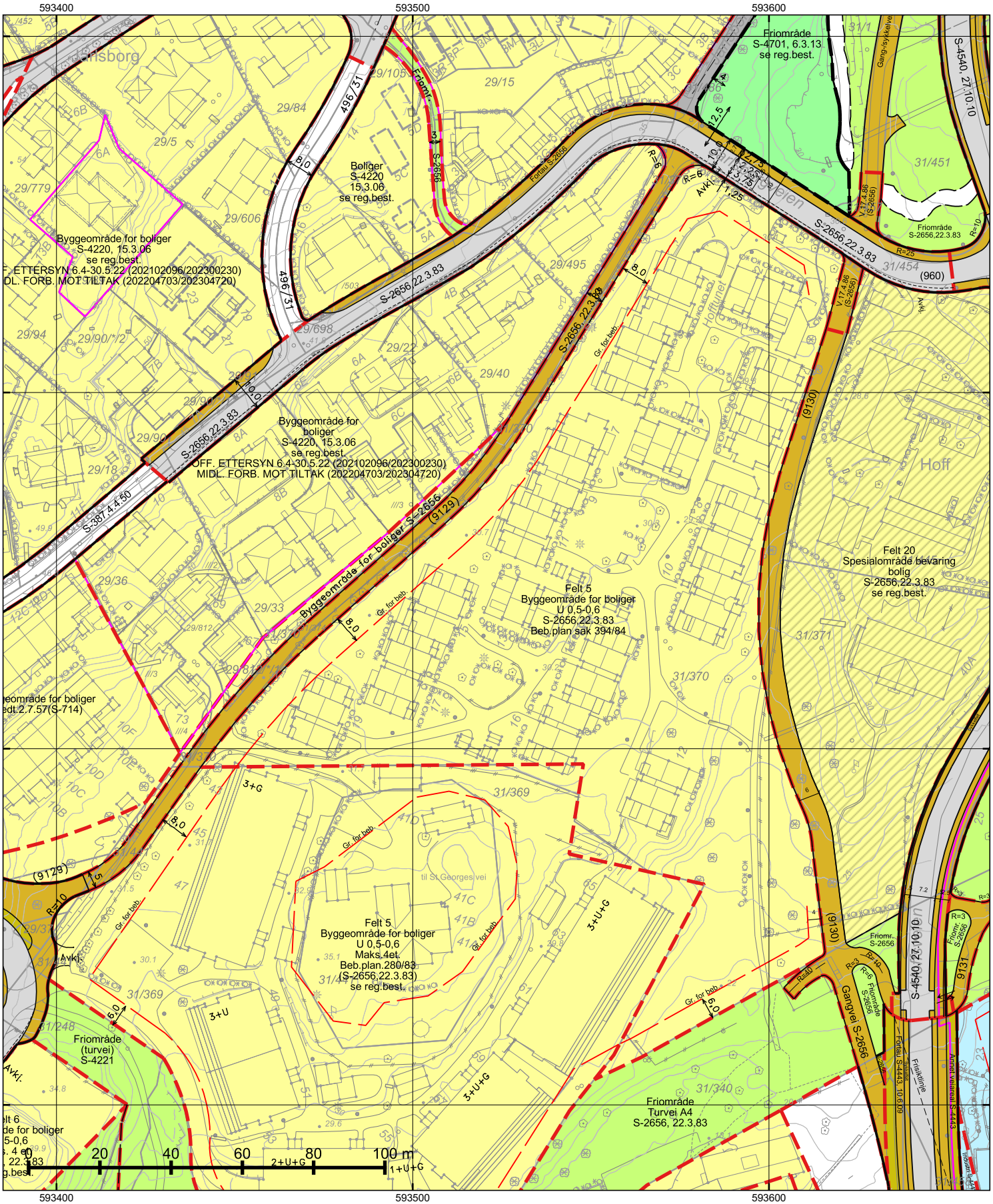
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


593450
593600
6644850
6644800
6644750
6644700
6644650
593550
29/84
29/5
29/606
29/698
29/91
29/90/*/1
29/22
29/40
29/495
29/33
29/812
29/812/*/1
31/370
31/371
31/369
31/441
31/340
Jarlsborgveien
Hofftunet
til St.Georges ve
/503
///2
///3
///4
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2024 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART OG BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

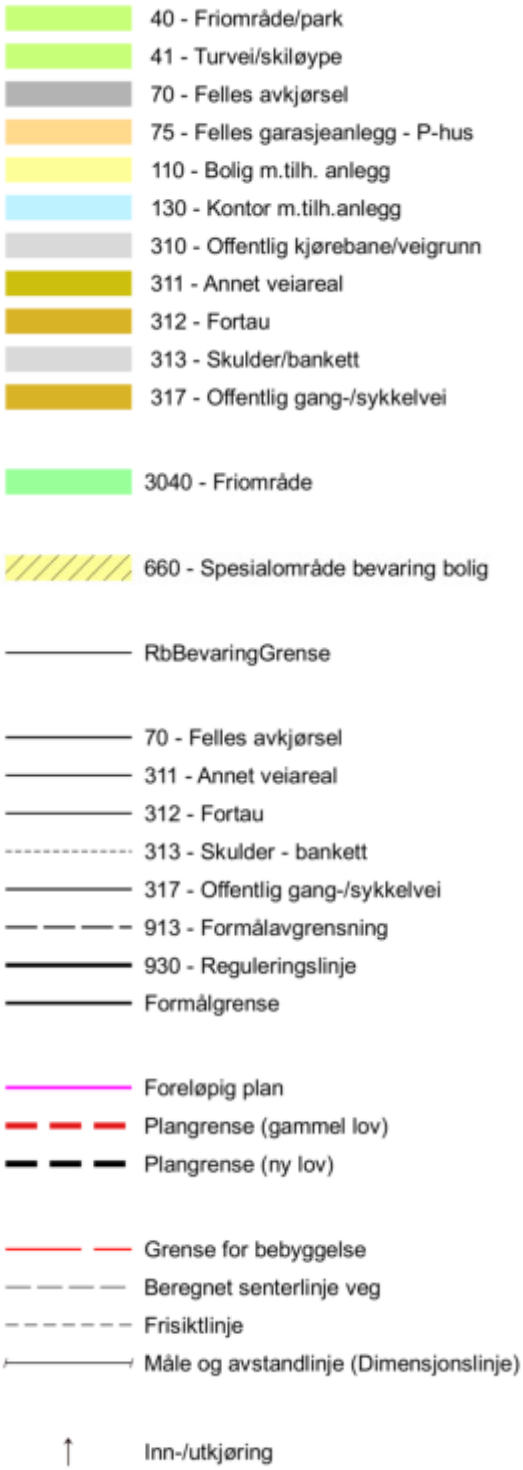
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-1/9
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

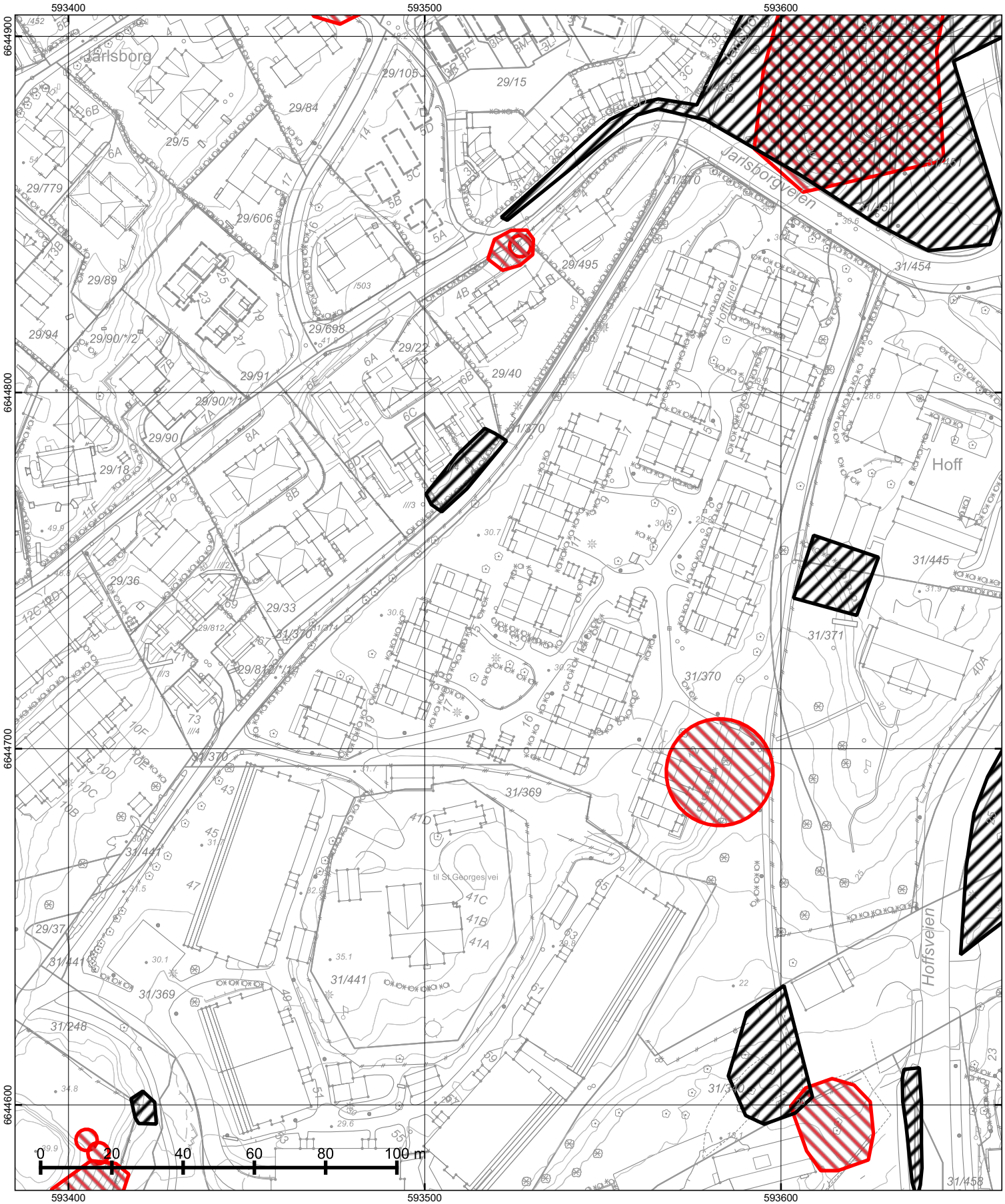
PlottID/Best.nr: 126614/ 86484540
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3003413
Adresse: HOFFTUNET 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/370

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

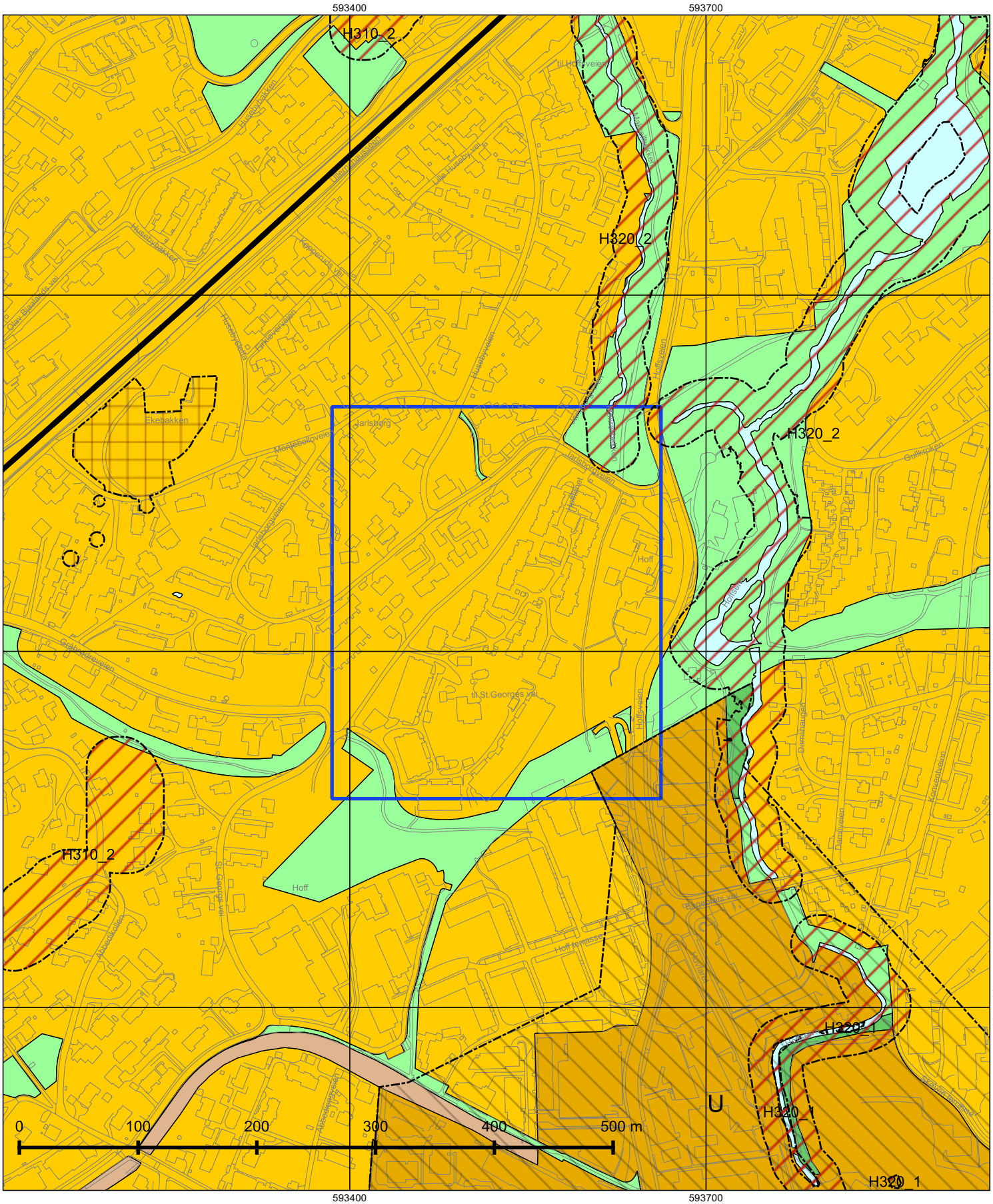
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 126614/ 86484540
Adresse: HOFFTUNET 15
Gnr/Bnr: 31/370

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3003413
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 126614/86484540
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3003413

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



Oslo

S-2656

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.29, bnr.123 m.fl.,gnr.31,bnr.1 m.fl.,gnr.32,bnr.1,m.
tad, Oslo kommune.

Vedtaksdato: 22.03.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302117
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Reg.best er endret for paragraf 10 i Vedt.9.10.85
Knytning(er) mot andre planer: 39484, V091085, V170784, 27983, V041084, V170486

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret §10 i Vedt.9.10.85

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.29, BNR. 123 m.fl., GNR. 31 BNR 1 m.fl., GNR.32 BNR.1 m.fl., HOFF/SMESTAD, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Generelt.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområder for industri
- Byggeområde for kontor
- Tomter for offentlige bygninger (barnehage, sykehjem)
- Spesialområde - bevaring
- Friområder - park, turvei og anlegg for lek/idrett
- Trafikkområder - veier, gang-/sykkelveier, jernbane
- Felles avkjørsel

§ 2. Byggeområde for boliger.
a) Innenfor feltene 3,4,5,6,7,17, kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,5 - 0,6. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer.
b) Innenfor felt 9 kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,20 - 0,25. Eksisterende bolighus og garasjeanlegg inngår i planen.
c) For eksisterende boligområde, felt 19, gjelder utnyttelsesgrad 0,5 og maksimal byggehøyde 4 etasjer.

§ 3. Parkering og leilighetsfordeling.
a) For boligområdene skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter følgende norm:
Parkeringsanlegg for min. 1 bil pr leilighet legges under bebyggelsen og under terreng. I tillegg skal det anlegges 0,5 plass samt 0,2 gjesteparkeringsplass pr bolig. Disse kan anlegges på terreng. Bebyggelsesplan skal vise parkeringsanleggene fullt utbygd og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje. For felt 19 skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. familieleilighet og 0,5 plass pr. leilighet med 2 rom og mindre.
b) Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% - 2 romsleiligheter
25% - 3 romsleiligheter
50% - 4 romsleiligheter
10% - 5 romsleiligheter.

§ 4. Byggeområder for industri og kontor.
a) Innenfor byggeområder for industri (feltene 15,16,18) kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,6 - 1,0. Utnyttelsesgraden skal beregnes i forhold til en maks. etasjehøyde på 3 m og maks. 4 etasjer.
b) Innenfor byggeområde for kontor (felt 2) kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,5 - 0,6. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer.
c) Det skal innenfor områdene avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm:
6 parkeringsplasser pr 1000 m2 gulv for ansatte
3 parkeringsplasser pr 1000 m2 gulv for besøk
I tillegg må det avsettes nødvendig areal for av- og pålessing.
d) De ubebygde deler av industriområdene tillates ikke brukt som lagerplass. Mot boligområdene skal anlegges vegetasjon som skjerming visuelt og mot støy.

§ 5. Paragraf 5 Tomter for offentlig bygning.
a) Tomt for barnehage felt (10) kan bebygges i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
b) Tomt for sykehjem m/betjeningsboliger (felt 1) kan bebygges med maks. utnyttelsesgrad 0,8. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer, inkludert garasjeetasje.

§ 6. Spesialområde - bevaring.
a) Spesialområde - bevaring skal nyttes til boligformål.
b) Eventuelle ombyggingsarbeider/tilbygg skal skje i samråd med byantikvaren.
c) Låven på Hoff gård tillates gjenoppbygget i samråd med byantikvaren og skal fortrinnsvis nyttes til strøkstjenende virksomhet.

§ 7. Bebyggelsesplaner.
Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet feltvis ha godkjent bebyggelsesplaner for boligfeltene 3,4,5, 6,7,9,17, for industrifeltene 15,16,18 og sykehjem m/betjeningsboliger, felt 1.
Planene skal foruten bebyggelsen i nødvendig utstrekning vise arealer for lek og rekreasjon, parktanteplasser, interne gangveier, atkomst og parkering. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.
Innenfor byggeområdene for boliger må innpasses:
1 sandlekeplass a 150 - 200 m2 pr 25 leiligheter
1 kvartalslekeplass a 1500 - 2000 m2 pr. 200 leiligheter.

§ 8. Utomhusplaner.
a) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan i mål 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
b) Sammen med byggemelding for utbyggingsfeltene skal det innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser i byggeperioden.

§ 9. Eksisterende tømmerbebyggelse i friområdet nord for Stensjordhaugen kan nyttes til bolig.

§ 10.
a) For atkomst til feltene 2,3 7 og 9 tillates kjøring på gang-/sykkelveien.
b) For atkomst til gnr.31, bnr.210, Hoffsveien 30 tillates kjøring på gang-/sykkelveien fra Hoff terrasse.

§ 11. Felles avkjørsel og parkering.
a) Felles avkjørsel fra Jarlsborgveien er felles for gnr. 29 bnr.15, 16, 580, 594, 602.
b) Felles parkering på gnr. 32 bnr. 1 er felles for gnr. 32 bnr. 640 og 660.

§ 12. Støyskjerming.
a) Feltene:
- 3,4,5,6 (boliger)
- 1 (sykehjem)
- 10 (barnehage)
skal støyskjermes slik at døgnekvivalent trafikkstøy ikke overstiger 55 dB (A) ved husfasade eller på utendørs oppholdsareal.
b) Prinsippene for støyskjerming skal vises i bebyggelsesplanen, jfr. paragraf 7. Helserådets uttalelse om støyskjermingen må innhentes før bebyggelsesplanen kan godkjennes.
c) Eksisterende boliger i Hoffsveien 16,18,20,22,24,26,28 (del av gnr.31, bnr.175)
Hoffsveien 30 (gnr.31, bnr.210)
Hoff gård (del av gnr.31, bnr.1).
skal før Hoffsveien er ferdig opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen få tilbud om støyskjerming slik at innendørs døgnekvivalent trafikkstøy ikke overskrider 30 - 35 dB (A).
d) For Hoff gård må støyskjermingen skje i samråd med byantikvaren.
e) Før Hoffsveien er ferdig opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen skal en 2 m høy støyskjerm monteres mellom veier og eksisterende boliger i Hoffsveien nr.43,45,47 og 49, slik som vist på reguleringskartet.

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

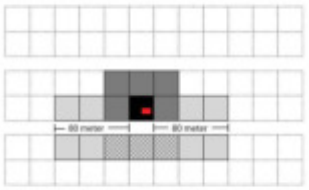
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

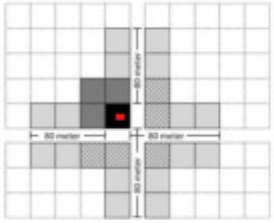
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

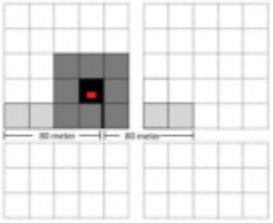
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

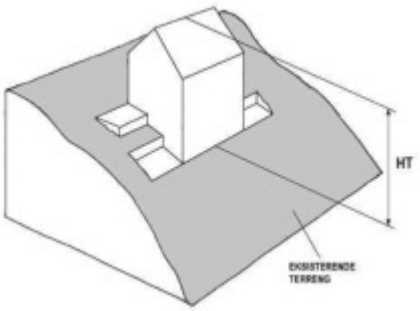
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

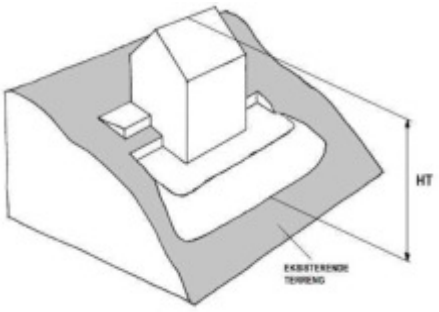
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

KJØPSFORSIKRING IF



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hofftunet 15
Gnr. 31 Bnr. 370 Snr. 85 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-24-0029

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 82 90 26
E-post: df@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater