HOFFTUNET 13

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport datert 14.02.2025
Egenerklæringsskjema datert 19.02.2025
Meglers verdivurdering datert 21.01.2025
Ferdigattest
Ferdigattest - brannalarm
Originale byggetegninger
Energiattest datert 11.02.2025
Opplysninger fra forretningsfører
Husordensregler
Vedtekter
Protokoll årsmøte 2024
Protokoll ekstraordninært årsmøte 2023
Årsmøte 2024
Arealbekreftelse
Kommuneplan 2015-2030
Reguleringskart
28083
39484
S-2656
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT DATERT 14.02.2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Hofftunet 13
0377 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 14/02/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.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:	Lars Smørås Høysæter / Helene Forbech Havre
Seksjonsnummer:	91
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1988
Tomt:	18581 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Helene Forbech Havre
Befaringsdato:	13.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomt på 18581 kvm. Tomten er opparbeidet tilsvarende bebyggelse og fellesarealene er opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og gangvei. Adkomst til garasjeanlegget ved adkomst til tomten.

OM BYGGEMETODEN:
Lavblokker over 3 etasjer + kjeller/garasjeanlegg. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell via komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Utfyllende yttervegger av lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er forblendet med teglstein. Taket er bygget opp som et saltak og antatt tekket med takstein. Vinduer med 3-lags glass fra 1987.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater ble sist oppgradert i 2019 og senere delvis malt opp i 2022. Overflatene i boligen generelt fremstår med normal slitasje og det forekommer ingen særlige sprekkdannelser eller tegn til støvkondens og svertesopp på ytterveggene. Mindre sprekkdannelser ble observert i noen plateskjøter, men dette anses generelt som normal slitasje. Det ble registrert mindre forekomster av bom i flisene i gangen.
Badene er begge originale fra byggeåret og bygd som prefabrikkerte moduler. Overflatene på badene ble oppgradert med flis-på-flis i 2016, men ingen ny membran ble påført.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,39m.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badene og i gangen. Varmefolie i stuen og på kjøkkenet.
Vedovn i stuen. Feieluken er montert bak vedovnen.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2022.
Automatiske sikringer. 40 Amp hovedkurs.
Hovedstoppekranen er montert bak servanten på det minste badet. Tilgjengelig ved å fjerne en løs foring.
Port-telefon.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.seeiendom.no
www.dibk.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshavere, herunder oversendt dokumentasjon og muntlig informasjon på befaringsdatoen.

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

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagte gulv på badene og i gangen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver:
2014: Nye automatiske sikringer ble montert i sikringsskapet.
2016: Badene ble oppgradert med flis-på-flis, samt nytt badekar og dusjkar.
2019: Overflatene ble malt opp og helsparklet. Ny parkett blir lagt i hele leiligheten og flis i gangen.
2021: Skiftet ut eksisterende downlights til LED.
2022: Ny kjøkkeninnredning og varmtvannsbereder, samt tilhørende elektrisk(se samsvarserklæring).
2022: Flere vegger ble malt opp.
2023: Lader for el-bil ble montert på garasjeplassen.
2023: Ny terrasse ved soverommene. I forbindelse med ny membran under terrassene(over garasjeanlegget) så ble terrassen remontert i 2024.
- Terrassen ved stuen skal fjernes i forbindelse med ny membran over garasjeanlegget og skal bygges opp igjen i regi av styret, dette er planlagt utført i mars/april 2025. Kontakt megler/selger for mer informasjon.
2024: En vifte over skorsteinen ble montert slik at det er bedre trekk i vedovnen.

FELLESKOSTNADER:

Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnadene.

©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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	7	0	0	0	0
1. Etasje	101	0	0	70	101	0
SUM BYGNING	101	7	0	70	101	0
SUM BRA	108					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, to bad og tre soverom.

BRA-e:

Kjellerbod x 2.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod: 3,1 kvm.
Kjellerbod: 3,8 kvm.
Terrasse ved stue: Ca 34 kvm.
Terrasse ved soverom: Ca 36,4 kvm.
Parkeringsplass nr C41 i felles garasjeanlegg. 2,5 m mellom linjene. Lader for el-bil montert, type Defa.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et avvik på ca 13 mm på hovedsoverommet. Resterende rom har et avvik på opptil 5 mm internt. Merk liten forhøyning i overgangen mellom kjøkken og stue.
TG 1 settes da avvikene er iht toleransekravene som er definert i NS3600.

Vedovnen er montert tettere enn 10 cm mot bakveggen og må trekkes lengre ut. Det skal fremkomme i monteringsveiledningen om ovnen kan monteres nærmere enn 10 cm til bakveggen.
Glassplaten på gulvet er montert med en tilstrekkelig dybde hvor fronten til ovnen kan åpnes.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Helene Forbech Havre.

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:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

14/02/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad med badekar

TG 2 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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1988 med oppgraderte overflater fra 2016. Det ble ikke observert noen sprekker eller riss i flisene på befaringsdatoen. Det er fuktskader på vangen til servantskapet. Eldre skruehull uten silikon forekommer, disse må tettes for å unngå innsig av fukt. Hovedstoppekranen er tilgjengelig via en løs foring i bakkant av servanten og det er enkelte synlige fuktskjolder på den bakenforliggende gipsen på dette området. Disse skjoldene kan stamme fra vask/bruk da foringen ikke er tett mot veggen. Merk at området er en del av våtsonen til servanten og skal dermed ha en tilstrekkelig diffusjonstetthet.
Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader: Flislagte overflater har en forventet teknisk levetid på mellom 15-20 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke 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 ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv fra 1988. Gulvet ble oppgradert i 2016, men ingen ny membran eller varmekabel ble lagt. Det ble registrert et fallforhold på ca 1:100 på baderomsgulvet. Dørterskelen svikter ved belastning og det er ikke en 25 mm høydedifferanse mellom slukristen og overkant membran under dørterskelen. Fallet på baderomsgulvet leder mot drenspalten under badekaret, men også mot hjørnet av badekaret. Området mellom spalten og hjørnet er flatt og det kan dermed forekomme vannansamlinger på dette punktet.

Merknader: Fallet under badekaret ble ikke besiktiget pga manglende adkomst.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket er plassert under badekaret og det er begrenset med tilgang til sluket mtp vask og generell inspeksjon. Sluket har lik utførelse som sluket på det sideliggende badet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.

Det ble ikke foretatt hulltagning da veggene vender mot det andre badet, fellesarealet eller er blokkert av kjøkkeninnredningen. Fuktsøk ble foretatt uten at det ble registrert høye verdier av fukt.

Merknader: Det anbefales en generell rehabilitering av badet med ny membran på gulv og vegger, samt nytt sluk.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1.2 Bad med dusj

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

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

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1988 med flislagte overflater fra 2016. Det ble observert sprekker i sementfugene på ytterhjørnet mellom toalettet og servanten. Synlig bevegelse i fugene når det ble lagt press på tilstøtende flis.
Det er fuktskader på vangen til servanten og krakeleringer i servantskålen.
Gjennomføringen for en strømledning tett mot dusjen er ikke tettet med en mansjett eller annen fugemasse, risiko for innsig av fukt.
Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren har en tilstrekkelig størrelse.
Overflatene har generelt normal slitasje, men den bakenforliggende konstruksjonen har høy alder og er en prefabrikkert modul fra 1988.

Merknader: Flislagte overflater har en forventet teknisk levetid på mellom 15-25 år.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv fra 2016, men den underliggende konstruksjonen med varmekabler, membran og støp er fra 1988. Det ble ikke registrert noen sprekkdannelser eller bom i flis. Fallforholdet på baderomsgulvet er ca 1:150 og høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen er kun 10 mm. Det er ikke et tilstrekkelig fall på baderomsgulvet og høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen bør være 25 mm.

Merknader: Fallet på baderomsgulvet er ikke tilstrekkelig.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

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.

Sluket er originalt fra 1988. Det ble ikke observert en membran i sluket da denne er skjult av konstruksjonen. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider på membranen eller sluket.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegg vender mot det tilstøtende badet og kjøkkeninnredningen. Det ble fuktsøkt på tilgjengelige flater og ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Merknader: Membraner har en forventet levetid på mellom 15-25 år. Sluk har en forventet teknisk levetid på ca 50 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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.

Kjøkkeninnredning fra 2022 med benkeplater og backsplash av kompositt, samt skapfronter heltre eik. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til felles anlegg(vilavent).
Komfyrvakt og waterguard er montert.

Merknader: Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble oppgradert i 2019 med blant annet malte slette overflater og nye innvendige dører. Overflatene ble stedvis malt opp i 2022 av dagens eiere.
Det ble registrert tendenser til bom i flisene i gangen, men ingen tegn til sprekkdannelser i fugene rundt flisene og dette tyder på flisene fremdeles har en tilstrekkelig vedheft.
Mindre sprekkdannelser ble observert i enkelte plateskjøter på vegg.
Enkelte innvendige dører subber mot karm og kan trenge en justering for å gå fritt mot karmen/dørterskelen.

Merknader: Bruksslitasje må forventes da leiligheten er brukt.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 1987. Flassende maling på innvendige karmer etter kondens. En vrider på vinduet på hovedsoverommet er hard å vende. Utvendig slitasje på karm med blass maling og sprekker i treverket.

Terrassedører med 2-lags isolerglass fra 1986 og 88. Inngangsdør med dørpumpe og B-30/35db brann-og lydklassifisering. Sidedøren til terrassedøren i stuen var hard å åpne, samt at det er skader på utvendig dørblad.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 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.

Plattingen ved stuen er opparbeidet av impregnerte materialer og har en værslitt/grålig overflate som normalt forekommer med årene. Det opplyses at membranen under terrassen skal utbedres og dette medfører at terrassen skal fjernes. Plattingen skal bygges opp igjen i regi av styret, dette er planlagt utført i mars/april 2025.

Plattingen ved soverommene ble oppført i 2023 og senere remontert i 2024 pga utbedring av membranen under terrassen. Stedvise høydeforskjeller mellom terrassebordene ble observert. Forøvrig normal slitasje på overflatene.
Det er ikke behov for rekkverk på plattingene da avstanden ned til bakkenivå er mindre enn 50 cm.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Jevnlig vedlikehold er nødvendig slik at materialene kan oppnå forventet levetid.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i leiligheten består av originale kobberrør fra byggeåret. Hovedstoppekranen er plassert bak servanten på badet med badekar og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpsrørene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

De vegghengte toalettene på badene er montert uten en drensspalte i flisen under toalettskålene. Omkringliggende vegger rundt de innebygde sisternene er ikke påført en membran og vann vil trekke inn i konstruksjonen ved en lekkasje.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommene.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 120 liter, montert i 2022.
Strømtilførselen går via en fast tilkobling iht datiden krav.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp og en waterguard er montert for ytterligere lekkasjesikring av installasjonen.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1988

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2024

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en felles vifte. Ventiler er montert på badene og på kjøkkenet via ventilatorhetten(Villavent). Justering av avtrekket skjer via ventilatoren og en bryter på veggen ved garderobeskapet i gangen.
Friskluftsventilene i leiligheten må stå i en åpen stilling slik at det ikke bygges opp et undertrykk.
Dørtersklene i leiligheten er ikke flate og dette medfører at sirkulasjonen av luft mellom rommene er redusert. Ved å etablere en luftespalte på 10 mm under dørbladene så vil det forbedre luftsirkulasjonen i leiligheten.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2013

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1988

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -

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 er tette.

Det elektriske anlegget er originalt fra 1988 og har blitt oppgradert med blant annet nye automatiske sikringer i 2014.
Det foreligger ikke en samsvarserklæring for arbeider som er utført av tidligere eiere av boligen.
Hjemmelshavere fremviste samsvarserklæringer for arbeider utført i eget regi.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp lastbryter. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med dagens bruk av boligen på www.oslo.kommune.no. Romløsningen har ikke blitt endret siden byggeåret. Dagens hjemmelshavere har dokumentasjon på arbeidet som er utført i deres regi, men har ikke overtatt noe fra tidligere eiere.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad med badekar Overflate vegger og himling

Alderen til den bakenforliggende konstruksjonen er høy og tilstanden ukjent. Det er benyttet gips bak flisene på badet og ved kontakt med fuktighet kan gipsen svelle/smuldre opp hvis membranen har svakheter. Det er ikke anbefalt å bruke standard gips i våtsonene på et våtrom.
Fuktskader på skapvangen. Den løse foringen over toalettet er løs og er plassert i våtsonen til servanten. Dette området krever en tilstrekkelig tetthet mtp vannsøl og fukt.

1.1.2 Bad med badekar Overflate gulv

Manglende membranoppkant ved dørterskelen og høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Risiko for vannansamlinger foran badekaret da det ble påvist flate områder.
Terskelen har manglende understøttelse og dermed svikter ved belastning. Den underliggende konstruksjonen har høy alder. Varmekabler har en forventet levetid på ca 30 år.

1.1.3 Bad med badekar Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert forventet levetid og det anbefales at badet blir rehabilitert og oppgradert til dagens standard.
Sluket er plassert under badekaret og har begrenset med adkomst for vask og besiktelse. Membranen kunne ikke konstateres verken visuelt eller ved dokumentasjon på utførelse.

1.2.1 Bad med dusj Overflate vegger og himling

Det ble observert sprekker i sementfugene på ytterhjørnet mellom toalettet og servanten. Synlig bevegelse i fugene når det ble lagt press på tilstøtende flis.
Det er fuktskader på vangen til servanten og krakeleringer i servantskålen.
Generelt høy alder på bakenforliggende konstruksjon og en generell rehabilitering av våtrommet anbefales.
Gjennomføring for en strømledning tett mot dusjen er ikke tettet med en mansjett eller annen tettemasse, risiko for innsig av fukt.

1.2.2 Bad med dusj Overflate gulv

Fallet på baderomsgulvet burde vært minimum 1:100 og anses som ikke er tilstrekkelig. Det er et fall mot sluket og lekkasjevann vil sådan ledes i denne retningen.
Fallet rundt sluket bør være 1:50. Det anbefales en generell rehabilitering av badet.
Dørterskelen er ikke understøttet og svikter ved belastning.

1.2.3 Bad med dusj Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert forventet levetid og det anbefales at badet blir rehabilitert og oppgradert til dagens krav.
Membranen var ikke synlig i sluket og kunne ikke konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon da dette ikke foreligger.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene har passert forventet levetid og utskiftning av bygningsdelene må påregnes.
Vedlikehold av karmene og justeringer av vinduer/dører anbefales ved videre bruk.
Flassende maling etter kondens på innvendige karmer og generelt utvendig slitasje på overflatene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrørene i leiligheten har passert forventet levetid og bør skiftes ut ved neste rehabilitering av våtrommene.
De innebygde sisternene har ikke etablert drensspalter i underkant av toalettskålen og lekkasjevann vil ikke synliggjøres. Omkringliggende vegger rundt sisternene er ikke påført en membran og vann vil kunne renne inn i konstruksjonen ved en lekkasje.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSS KJEMA DATERT 19.02.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250065

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helene Forbech Havre	Lars Smørås Høysæter

Gateadresse
Hofftunet 13

Poststed	Postnr
Oslo	0377

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 78833854

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

Document reference: 6250065

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet ferdigstiller skifting av membran under terrasse på forsiden mot garasje/kjeller og det blir bygget opp igjen terrasse i regi av styret, planlagt utført mars/april. Det er også oppdaget noen lekkasjer i trappenedløp som skal utbedres av styret

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som nevnt ferdigstiller styret skifting av membran under terrasse mot garasje/kjeller i mars.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er generelt undertrekk i leilighetene, men vi fikk montert pipevifte gjennom styret i 2024 og det løste problemet.

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ved etablering av nytt kjøkken i 2022 ble alt det elektriske i forbindelse med kjøkken byttet ut. Dokumentasjon er lastet opp på Boligmappa.

Arbeid utført av: Elektro fagmannen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi fikk montert el bil lader på garasjeplass i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250065

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Unigrav har utført arbeid for sameiet med utskifting av membran under terrasse på baksiden og drenering mot garasje/kjeller. De stod også for å bygge opp igjen terrassen. Det har også blitt gjort mindre fasadeutbedringer i regi av styret, samt montering av pipevifter.
Arbeid utført av	Unigrav

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Styret har stått for en jordskiftesak hvor det er blitt enighet om at et område ved Jarlsborgveien som befinner seg på Hoff gård sin eiendom skal tilbakeføres til Hofftunet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250065

Tilleggskommentar

To lys i baderomsspeil på bad nr. 2 fungerer ikke. I forbindelse med utskiftning av membran under terrasse på forsiden vil hekken rives. I regi og bekostet av sameiet, vil det plantes ny thuja hekk i høyde 160-180 cm. Det er planlagt utført i starten av mai og samtidig vil det legges ny ferdig plen på fellesarealet som grenser mot terrassen på baksiden.

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250065

E-Signing validated

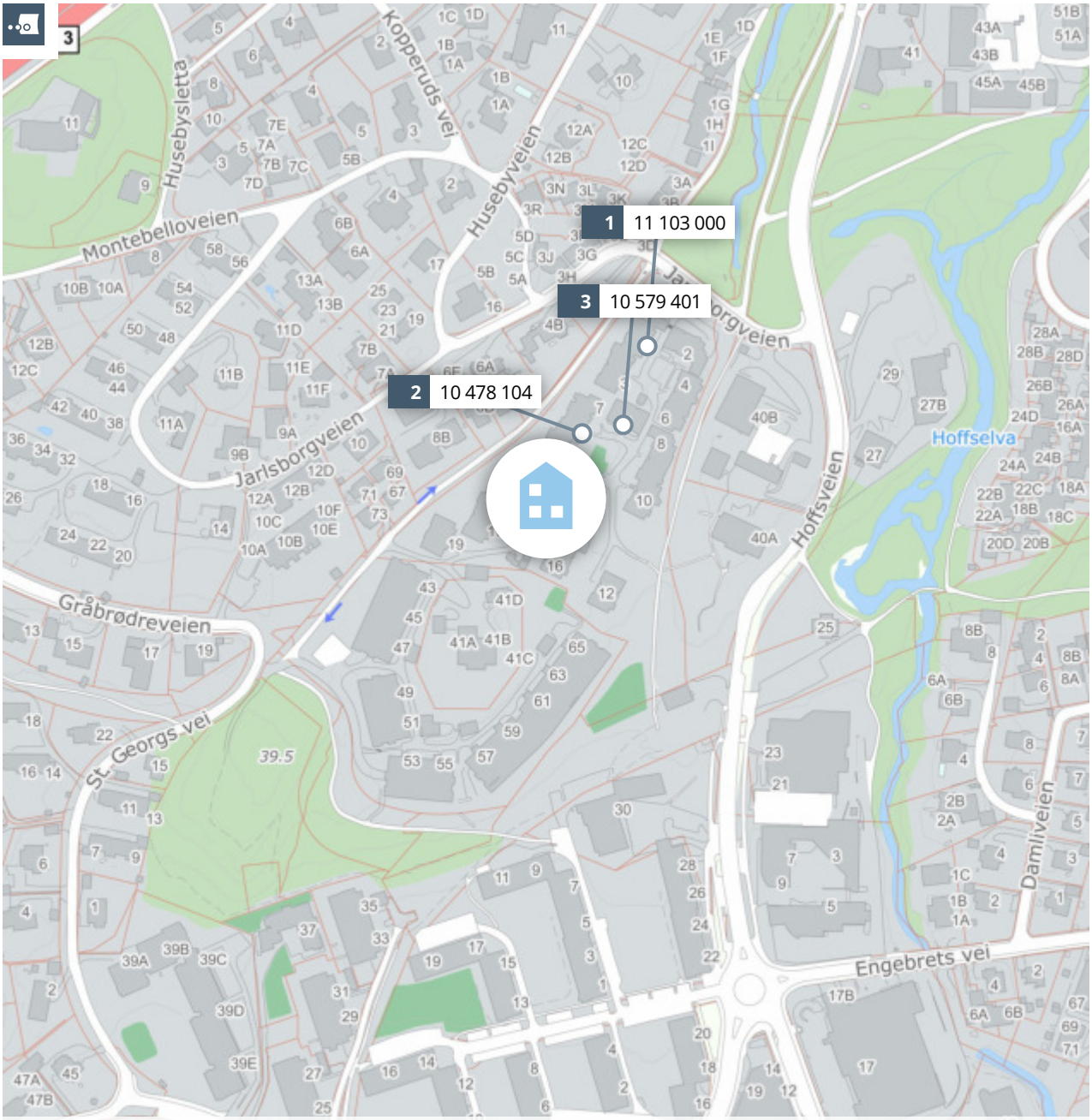
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Forbech Havre	e8a24d086cd8bd94fecea5d2633a39ac30f6d1f5	19.02.2025 11:44:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Smørås Høysæter	37b00ae078a0c95726b5a81785508369f7dcac24	19.02.2025 15:43:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250065

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING DATERT 21.01.2025



Meglers verdivurdering

HOFFTUNET 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 21.01.2025

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: Christoffer Brekke-Hammersland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hofftunet 13, 0377 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 31 BNR 370 FNR 0 SNR 91 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SMESTADDAMMEN

Verdivurdert til

11 000 000

85 000	11 085 000	109 752
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	6 000
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

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 1 102 m²	1987	1. etg	3 sov	11.06.2024	10 500 000	**10 900 000**	203 000	11 103 000	**108 853**
2	Hofftunet 9 101 m²	1988	1. etg	3 sov	24.03.2023	10 790 000	**10 400 000**	78 104	10 478 104	**103 744**
3	Hofftunet 5 102 m²	1987	1. etg	3 sov	13.02.2024	9 900 000	**10 400 000**	179 401	10 579 401	**103 720**

Familieidyll og rekkehusfølelsen i 4-roms leilighet med tre soverom, to bad, to uteplasser og garasjeplass, samt nytt og kanonlekkert kjøkken. Leiligheten er gjennomgående, skjermet og privat med direkte utgang til egen innrammet terrasse på 35 m2, samt terrasse to fra soverom på ytterligere 30 m2.

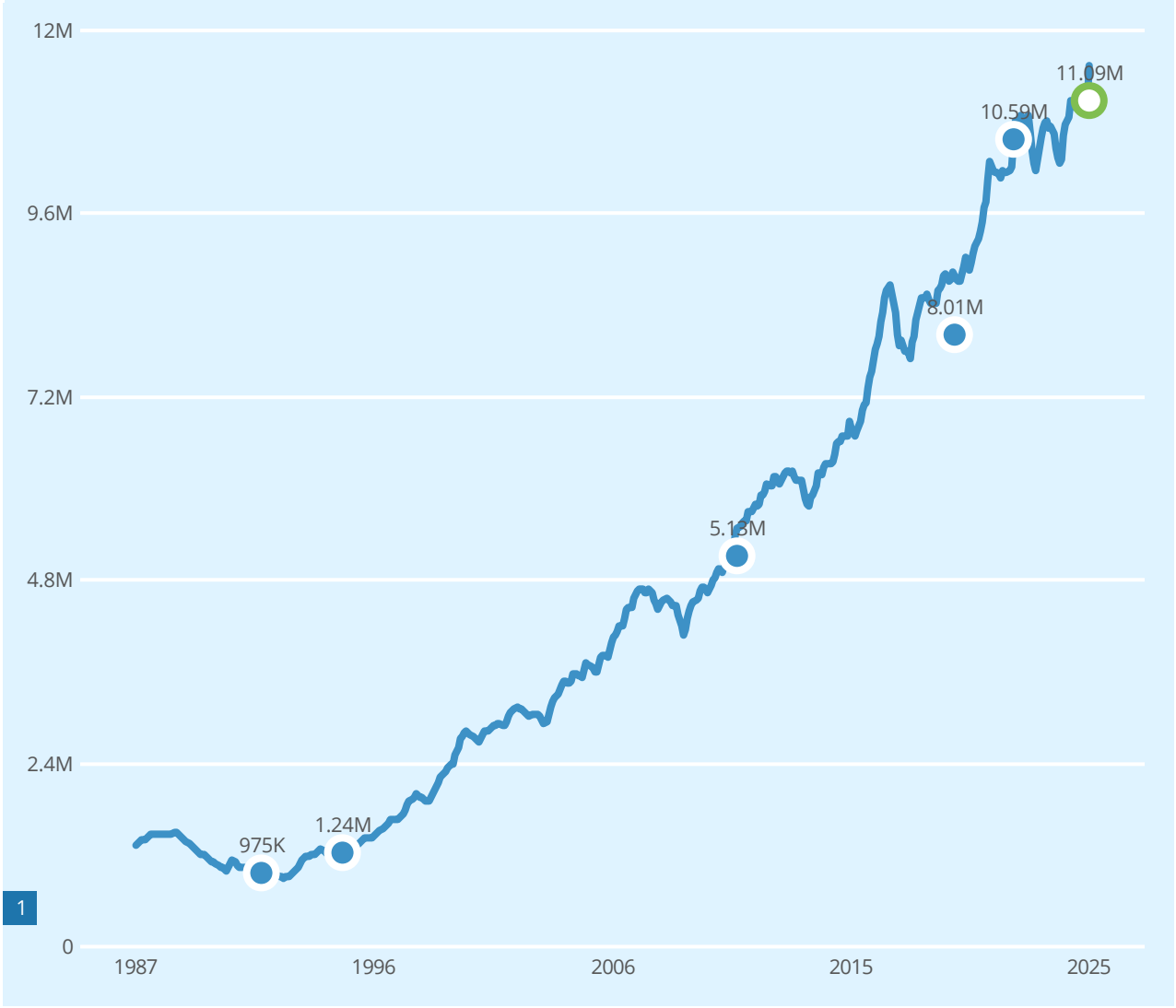
Eiendommen er beliggende på Hoff med kort vei til barnehage, skole, alle typer servicetilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon samt idrettsanlegg. Turstier, parkanlegg i umiddelbar nærhet. Meget barnevennlig område.

Hofftunet er kjent for sin landlige atmosfære, leiligheten ligger rolig og usjenert til innerst i sameiet. Grøntområdene og de åpne bekkedragene byr på utallige muligheter for et aktivt friluftsliv i nærområdet.

Videre er det enkel adkomst til Skøyen, Harbitz Torg og Karenslyst Allè som kan tilby alt fra treningssentere, kaffebarer, spennende shopping, bydelskaféer/restauranter og sushibarer. Flere dagligvareforretninger, bakerier, bokhandel, sportsforretninger, samt kiosker, apotek, vinmonopol, postkontor og bank i nærområdet. Gangavstand også til Bygdøy med flotte tur og rekreasjons muligheter, badestrender og kulturrike museum.

For mer informasjon om Hofftunet boligsameie se www.hofftunet.no.

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.01.2022	17.01.2022	18.05.2022	9 500 000	10 500 000	87 000	10 587 000	
09.08.2019	11.09.2019	10.12.2019	7 900 000	7 900 000	106 118	8 006 118	
28.01.2011	07.02.2011	15.04.2011	4 690 000	5 000 000	128 698	5 128 698	
02.06.1995		02.06.1995	-	1 235 000	-	1 235 000	
27.04.1992		27.04.1992	-	975 000	-	975 000	
26.01.1988		26.01.1988	-	1 590 000	-	1 590 000	2

2 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

5
leiligheter til salgs

15.4M
15.0M
14 467 000 Prisantydning i snitt
14.2M
13.8M
13.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Leiligheter solgt i SMESTADDAMMEN grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

8 512 000 Salgspris i snitt
8 477 000 Prisantydning i snitt
8.4M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 752 Hofftunet 13 Totalpris 11 085 000

98 552 Ullern bydel i snitt siste 6 mnd

91 411 SMESTADDAMMEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 1ST 0560 OSLO 5 · 68 30 40 **66 20 20**

OV/bs

Oslo, den 6.3.91.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.31, bnr.370 (1), Hofftunet felt C - blokk 4

Journalnr. 84/4947

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
26.2.91

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Selmer-Furuholmen Oslo A.S, P.b.9006 Vaterland, 0134 OSLO 1

Byggemelder
Ark.kontoret Anker & Hølaas, Kirkegt.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.

BM. 0-14. ANSVORD.

FERDIGATTEST - BRANNALARM

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KVIKK INSTALLASJON AS
Postboks 7 Linderud
0517 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.08.2022
STEIN SOLBERG	201914002 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Philip Gjerde	

Adresse:	HOFFTUNET 1 - 19	Eiendom:	31/370/0/0
Tiltakshaver:	HOFFTUNET BOLIGSAMEIE	Søker:	KVIKK INSTALLASJON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hofftunet 1 - 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, mottatt 14.12.2021.

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

Klagefristen er tre uker

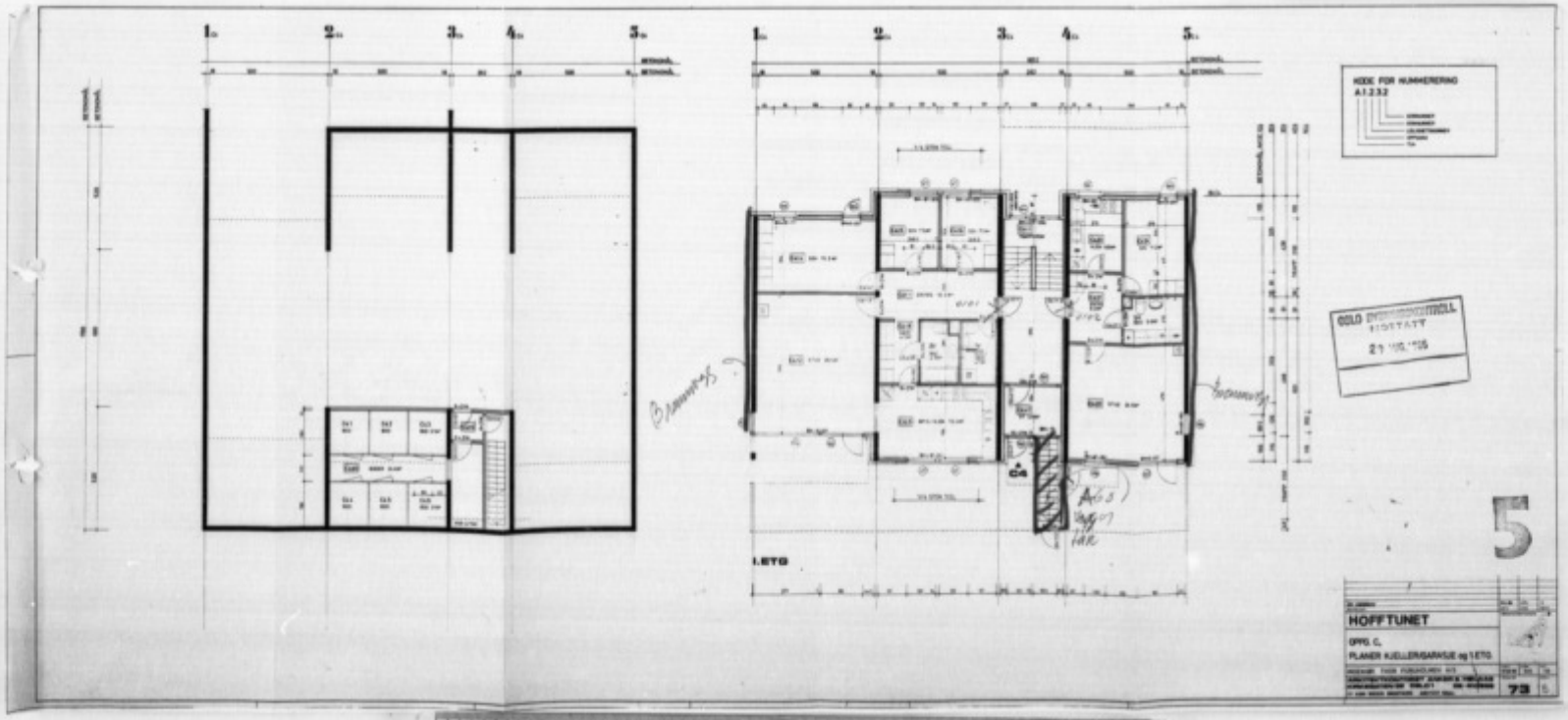
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Philip Gjerde - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

ORIGINALE BYGGETEGNINGER

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

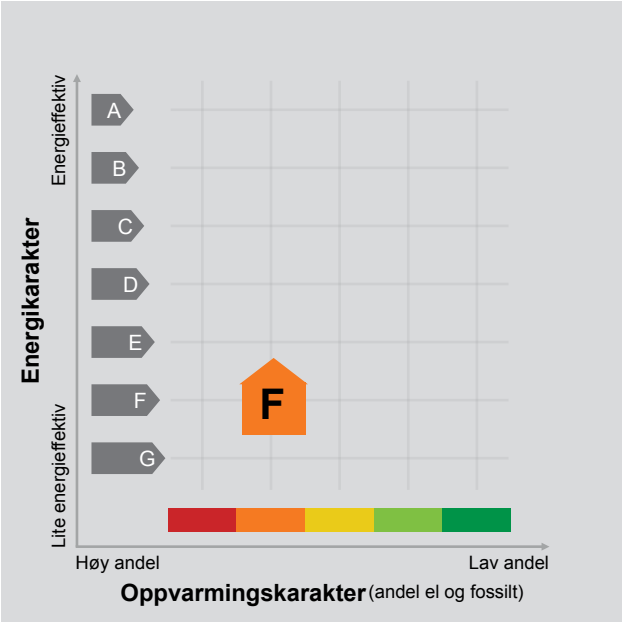


A/1 A/2 A/3 A/4 A/5 A/5 A/4 A/3 A/2 A/1

ENERGIATTEST
DATERT 11.02.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Hofftunet 13
Postnummer	0377
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	370
Seksjonsnummer	91
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80999453
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78056
Dato	11.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hofftunet 13	80999453	H0101	91	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	171 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	109 m²
Totalt BRA	109 m²
Oppvarmet luftvolum	261 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	59,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	73 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.11.2016

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	99,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	165,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 122 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	202,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18 176 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	202,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 122 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 256 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	4 866 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 122 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80,8 %

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Helene Skare
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005989@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005989/6-25-0065 hofftunet 13 . Vår ref.: 1045-1-091 Dato: 10.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hofftunet Boligsameie
Organisasjonsnr:	971278986
Seksjonseier:	Havre, Helene Forbech
Medeier:	Høysæter, Lars Smørås
Leilighetsnummer:	091
Adresse:	Hofftunet 13, 0377 OSLO
Seksjonsnummer:	91
Gnr.	31
Bnr.	370

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 78833854.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Garasje medfølger hver seksjon.
- OEF forvalter ikke utleie av parkering/garasjer.
- Styret ønsker mobil og e-post på alle kjøpere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208378007
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	3 275 250,00
Innfrielsesdato:	30.07.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208378015
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	16 471 944,00
Innfrielsesdato:	30.07.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 801,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 325,00	
Kabel-tv	476,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	667,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 392,-
Annen formue:	6 425,-
Gjeld:	211 575,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208378007
Restsaldo:	35 033,93
Kapitalkostnader:	421,16

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208378015
Restsaldo:	176 197,45
Kapitalkostnader:	1 172,53

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 211 231,38,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.
Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

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.

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.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Hofftunet Boligsameie

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Valg av protokollvitner og en protokollfører

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Frostad

Følgende stilte til valg:
Alexander Frostad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Alannah Clarke
Aras Tikuisis

Følgende stilte til valg:
Alannah Clarke
Aras Tikuisis

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Antje Egede-Nissen
Gabrielle Heramb

Følgende stilte til valg:
Antje Egede-Nissen
Gabrielle Heramb

Dugnadskomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Bernigeroth
Tone Bjåland
Lars Smørås Høysæter

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

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Lundby

Simen Torgersen

Følgende stilte til valg:
Morten Lundby
Simen Torgersen

PROTOKOLL EKSTRAORDNINÆRT ÅRSMØTE 2023

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Hofftunet Boligsameie

Møtedato: 01.02.2023

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Laboratoriet, Harbitz Torg

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Brøndbo.

Møtet ble åpnet av Karen Steinfeld

---

1 Konstituering

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

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

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

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

---

2 Forslag

Behandling av Hoff Gård.
Saken ble presentert av Alexander Frostad

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

Vedtak: Godkjent med 52 stemmer.

Forslag til vedtak 2:

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

Vedtak: Godkjent med 50 stemmer.

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

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

Vedtak: Godkjent med 30 stemmer.

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

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

5. Finansiering og låneopptak 2023

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

Forslag 2: Forslag ble godkjent med overveldende flertall.

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

Møteleder Camilla Brøndbo Fører av protokollen Camilla Brøndbo

Protokollvitne Alexander Frostad Protokollvitne Elisabeth Bakke Lester

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557486362635

Dokument

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

Initiativtaker

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

Signerende parter

Camilla Brøndbo (CB2)
camilla.brondbo@obos.no
+4793098100

Navnet norsk BankID oppga var "Camilla Brøndbo"
BankID issued by "Danske Bank A/S"
2021-06-17 07:15:48 CEST (+0200)
Signert 2023-02-01 21:47:03 CET (+0100)

Alexander Frostad (AF)
frostad7@hotmail.com
+4798426752

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

Elisabeth Bakke Lester (EBL)
bakkeelisabeth@hotmail.com
+4791582737

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

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

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557486362635

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

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1045
Hofftunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Hofftunet Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Hofftunet Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alexander Frostad

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

- Alannah Clarke
- Aras Tikuisis

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

- Antje Egede-Nissen
- Gabrielle Heramb

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

- Jan Bernigeroth
- Lars Smørås Høysæter
- Tone Bjåland

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

- Morten Lundby
- Simen Torgersen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
31 370

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

Hofftunet Boligsameie har ingen ansatte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Låneopptak

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

Bom

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

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

Oppussing oppganger

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

Takrens

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

Røyksugere

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

Dugnad

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

Planlagte aktiviteter vår/sommer/høst 2024

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Hofftunet Boligsameie

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

styrerommet-d55483bc-14be-4b95-b0fd-a411c2244ed6.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

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

Bodø, 12. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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

https://styrerommet-d55483bc-14be-4b95-b0fd-a411c2244ed6.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

RESULTATREGNSKAP

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

15 av 23 styrerommet-d55483bc-14be-4b95-b0fd-a411c2244ed6.pdf

BALANSE

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

Oslo, __.__.2024
Styret i Hofftunet Boligsameie

Antje Egede-nissen Alannah Nilsskog Clarke Aras Tikuisis

styrerommet-d55483bc-14be-4b95-b0fd-a411c2244ed6.pdf

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

styrerommet-d55483bc-14be-4b95-b0fd-a411c2244ed6.pdf

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning m.m. for kr 10 836, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 813.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

styrerommet-d55483bc-14be-4b95-b0fd-a411c2244ed6.pdf

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2023	-7 349 358
Nedbetalt tidligere	0

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

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

21 av 23 styrerommet-d55483bc-14be-4b95-b0fd-a411c2244ed6.pdf

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PrivatMegleren PARK

Dato: 10.01.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86441775
17723 / WM120_6_3004805

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 370

Vi viser til bestilling av 20220110 for HOFFTUNET 13.

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.

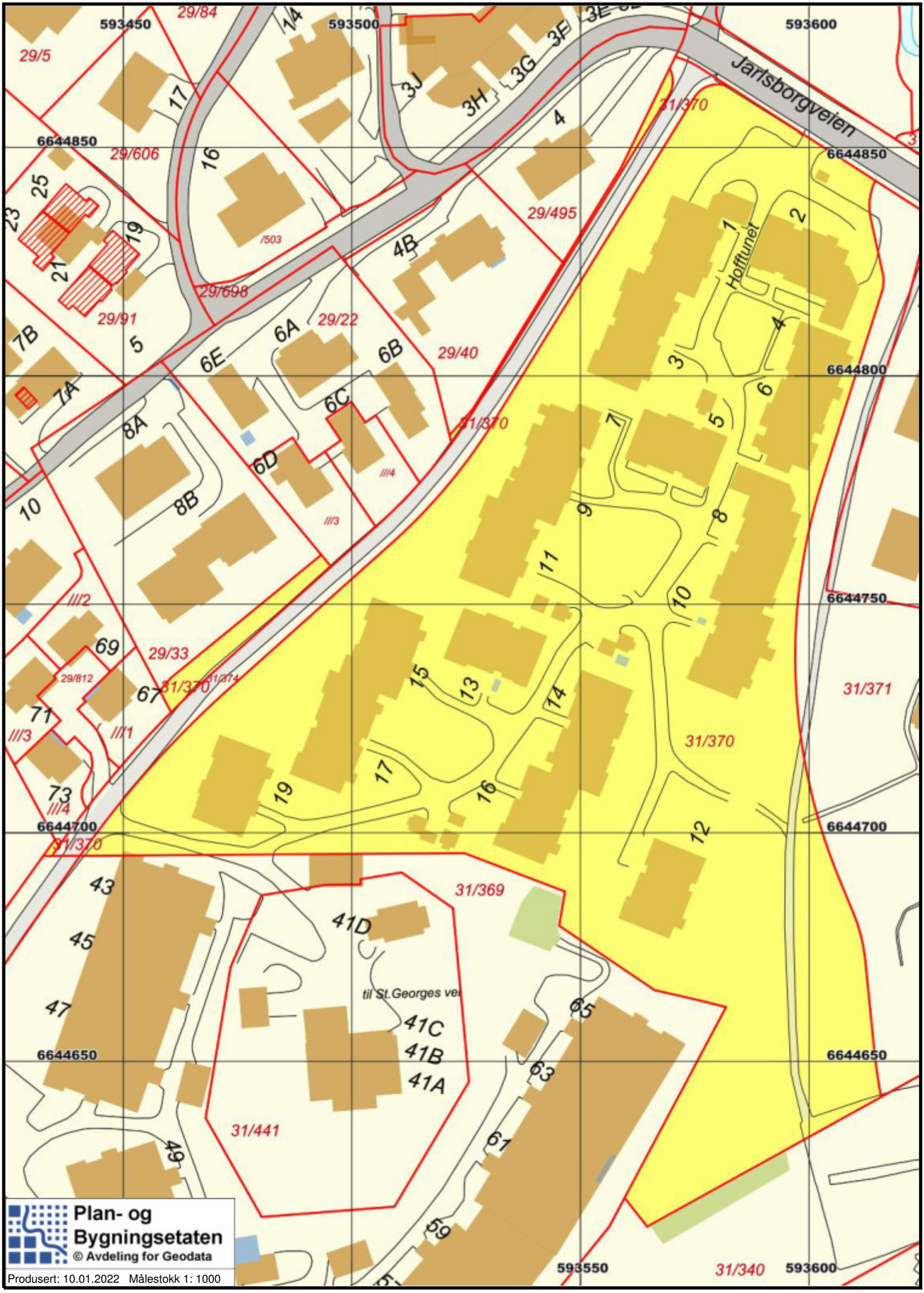
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


593450
593500
593600
6644850
6644800
6644750
6644700
6644650
Jarlsborgveien
Hofftunet
29/84
29/5
29/606
29/698
29/91
29/22
29/40
29/495
29/33
29/812
31/370
31/371
31/369
31/441
31/340
til St.Georges ve
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.01.2022 Målestokk 1: 1000

KOMMUNEPLAN 2015-2030

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

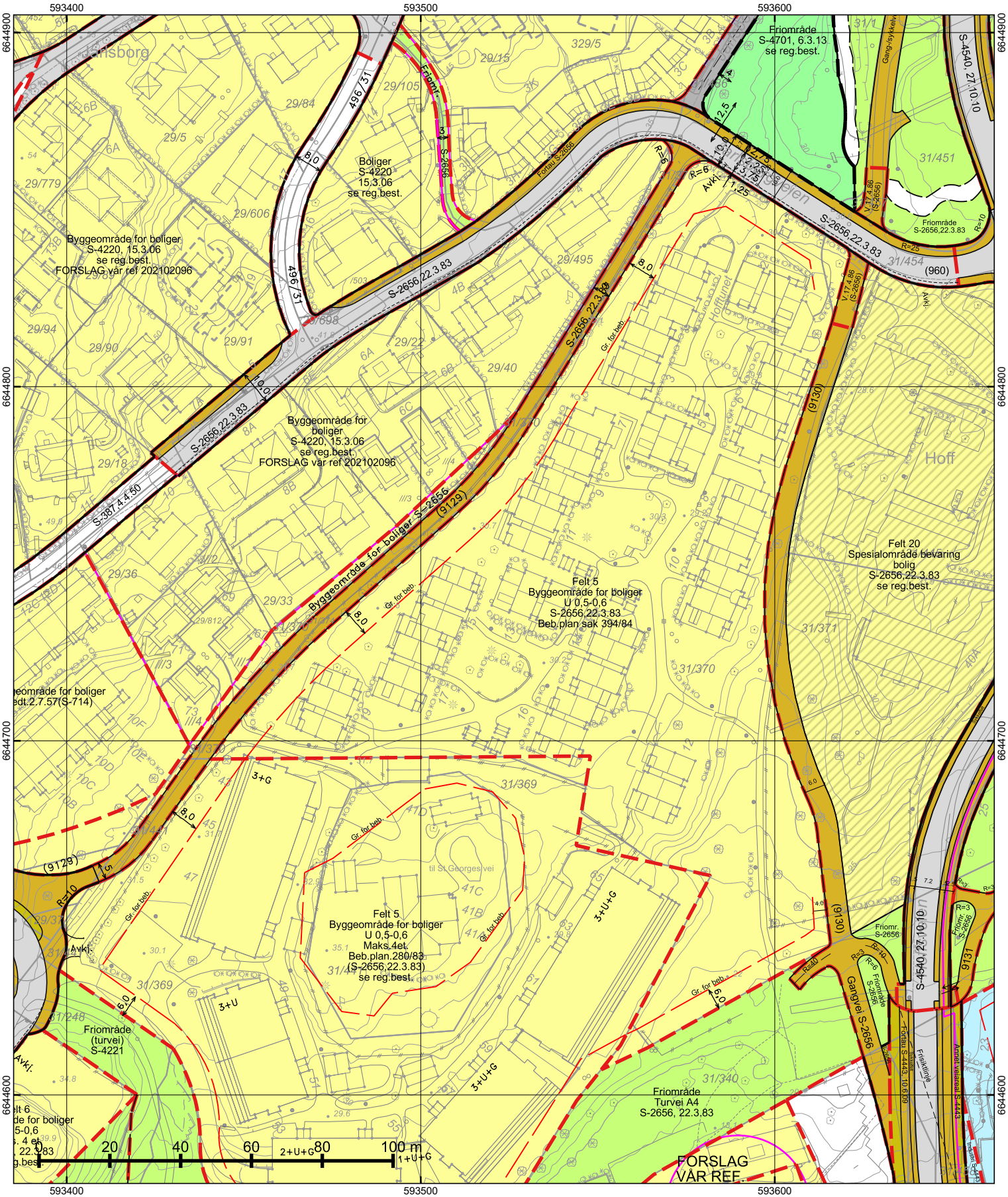
Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

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

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

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

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.01.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

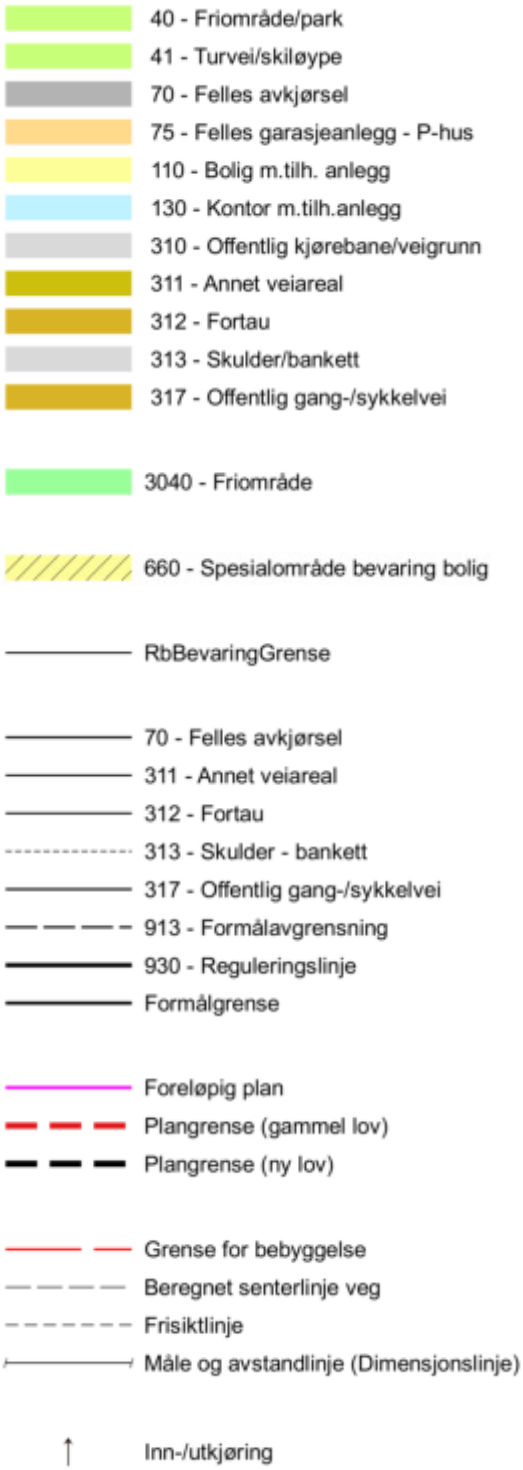
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-1/9
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 222996/ 86441775
Deres ref.: 17723 / WM120_6_3004805
Adresse: HOFFTUNET 13
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: 10.01.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

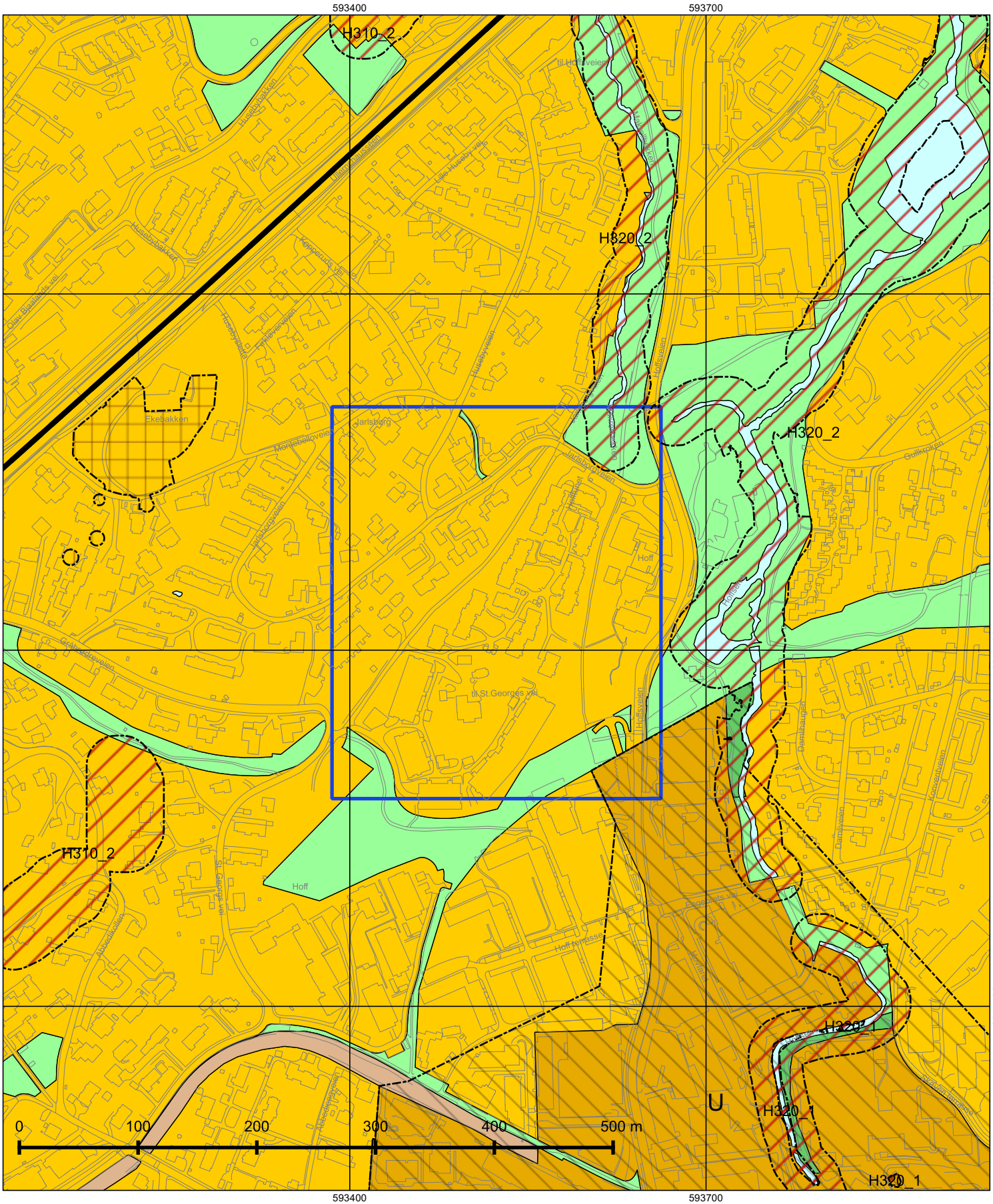
Naturmangfold

– 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: 222996/ 86441775
Adresse: HOFFTUNET 13
Gnr/Bnr: 31/370

Deres ref.: 17723 / WM120_6_3004805
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: 10.01.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 222996/86441775
Deres ref.: 17723 / WM120_6_3004805

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



28083

Oslo

28083

Bebyggelsesplan for Haugen, Jarlsborgveien 1.

28083 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198303345

Vedtaksdato: 29.09.1983
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Disp.fra reguleringsbestemmelsene til S-2656
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

39484

Oslo

39484

Klage over byplansjefens vedtak om å godkjenne bebyggelsesplan for gnr.31 bnr.1, del av Felt 5 Hofftunet,Jarlsborgveien.

39484 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198403696

Vedtaksdato: 13.12.1984
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Klagen tas ikke til følge se brev i sak 394/84
Knytning(er) mot andre planer: S-2656

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2656

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.

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 13
Gnr. 31 Bnr. 370 Snr. 91 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0065

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 18 50 10
E-post: hammersland@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