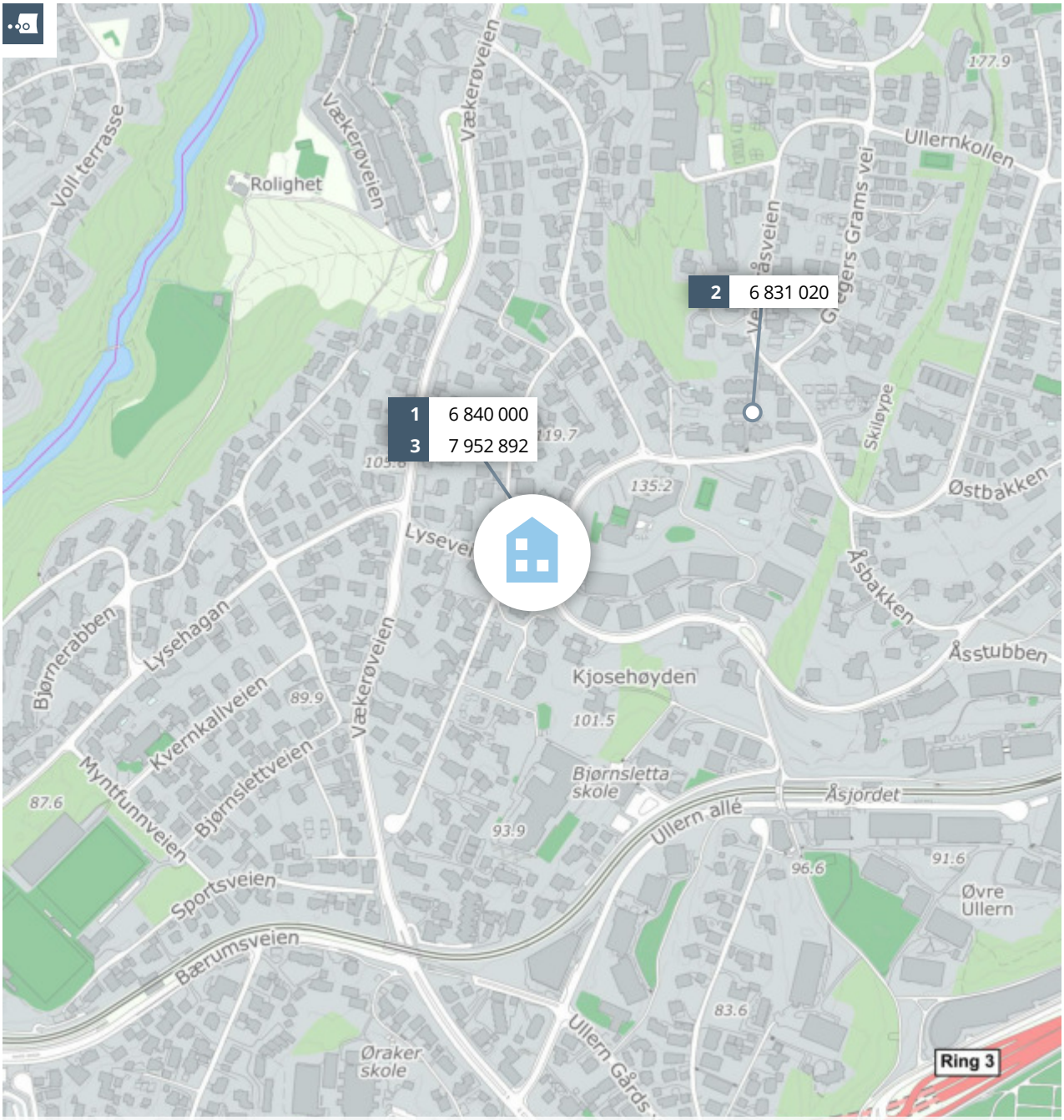
HOFFSJEF
LØVENSKIOLDS VEI 42B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Plantegning
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Megleropplysninger
Årsmøte 2025
Årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
S-3133
Arealbekreftelse
Ferdigattest - Terassehus - 2001
Originale byggetegninger
Servitutter & seksjonering
Besøksrapport - Anticimex
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 42 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 03.06.2025

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: Monica Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42 B, 0382 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1992

GNR 28 BNR 218 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULLERNÅSEN

Verdivurdert til

5 900 000

33 048	5 933 048	79 107
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	4 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						1992

Fellesutgifter	3 986
Formue	17 650
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hoffsjef Løvenskiolds vei 42 C 75 m² 1992 1. etg 2 sov	10.10.2023	6 850 000	**6 800 000**	40 000	6 840 000	**91 200**
2 Hoffsjef Løvenskiolds vei 52 G 76 m² 1986 1. etg 2 sov	28.06.2024	7 000 000	**6 800 000**	31 020	6 831 020	**89 882**
3 Hoffsjef Løvenskiolds vei 42 C 86 m² 1993 3. etg 2 sov	07.04.2025	7 250 000	**7 915 000**	37 892	7 952 892	**92 475**

Boligen ligger i et veletablert og ettertraktet boligområde på Ullernåsen, kjent for sine rolige og grønne omgivelse. Kort vei til t-bane og buss. Nærhet til CC vest, Røa, og Bogstad, med bogstadvannet i naturskjønne omgivelser.

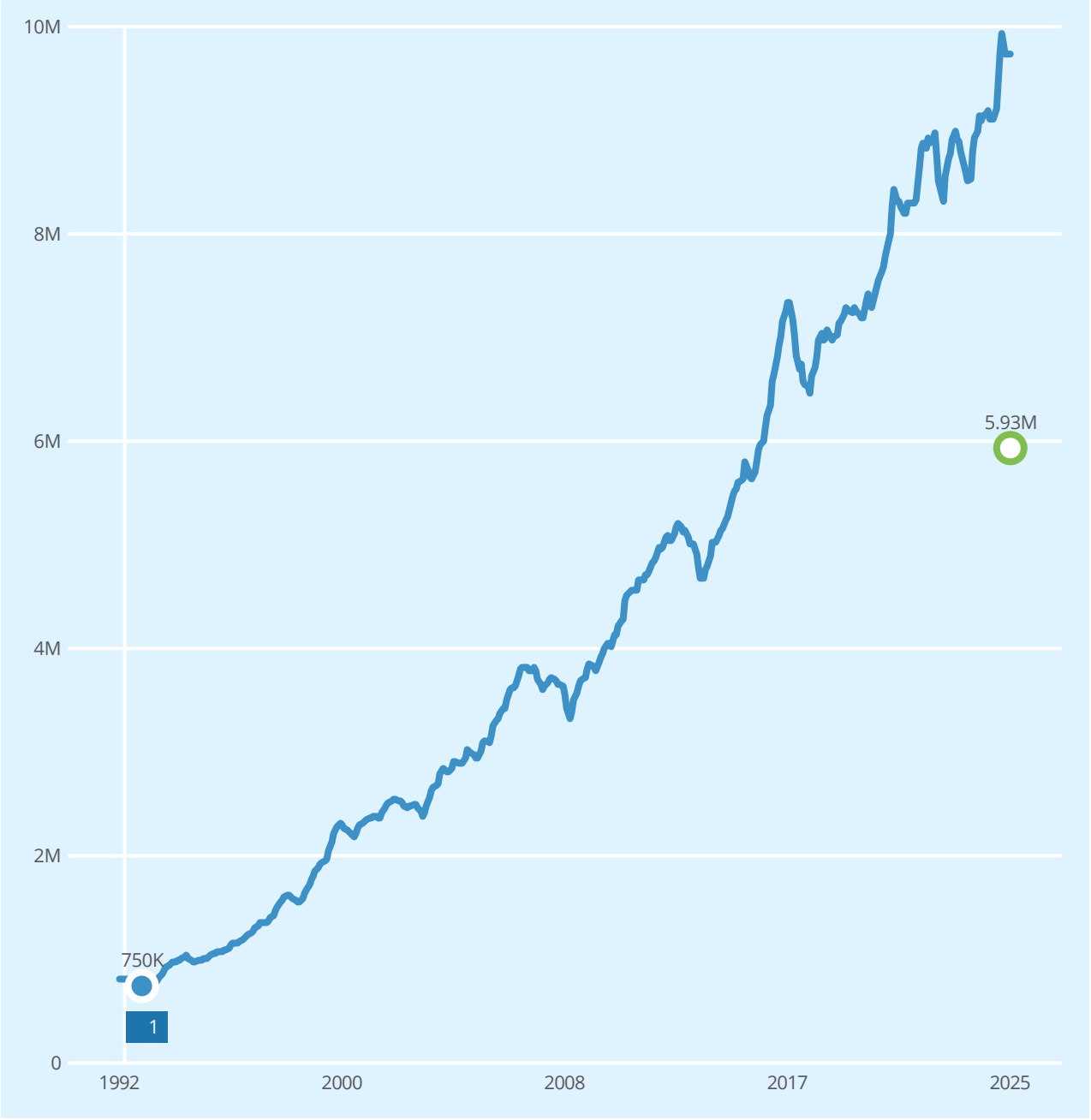
Sjarmerende 3-roms i idyllisk trehusbebyggelse med gjennomgående behov for oppussing. God planløsning og stort potensiale. Sosial og arealeffektiv åpen kjøkken- og stueløsning med tilgang til vestvendt terrasse på ca. 16 kvm med svært gode solforhold. To romslige soverom, vegg i vegg. Stort bad med behov for oppussing. Praktisk med innvendig bod tilknyttet entreen, samt tilgang til ekstern bod på 4 kvm. Gode parkeringsmuligheter med bruksrett til garasjeplass og flere gjesteparkeringsplasser. Mulighet for å etablere el-billader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.12.1992		15.12.1992	-	750 000	-	750 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheten har oppussingsbehov.

Leiligheter til salgs i 382 OSLO nå

7
leiligheter til salgs

12.5M
12.2M
11.9M
11 616 000 Prisantydning i snitt
11.3M
11.0M
10.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
16
dager

Leiligheter solgt i 382 OSLO siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

10.9M
10 881 000 Salgspris i snitt
10 850 000 Prisantydning i snitt
10.8M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

105 399 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd
98 576 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
79 107 Hoffsjef Løvenskiolds vei 42 B Totalpris 5 933 048

TILSTANDSRAPPORT

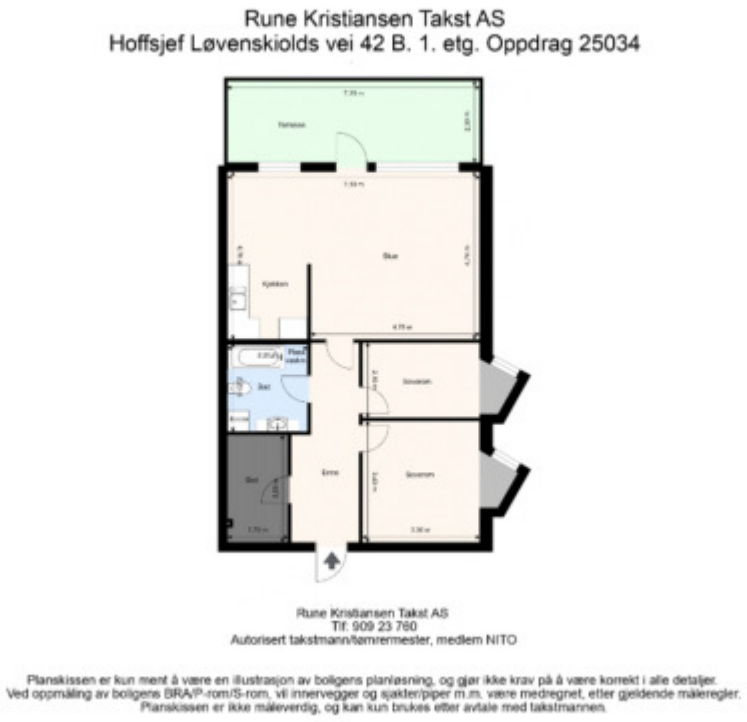
Tilstandsrapport

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42 B, 0382 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 218, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 15641-25034 **Referansenummer:** YX8984

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Kristiansen **Vår ref:**

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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet beliggende i 1. etg.
Leiligheten fremstår med en eldre/alminnelig innvendig standard.
Omfattende oppussing/modernisering må påregnes, inkl. kjøkken og bad m.m.
Leiligheten er å anse som et oppussingsobjekt, og har et bra potensiale.

Utgang fra stuen til romslig terrasse.

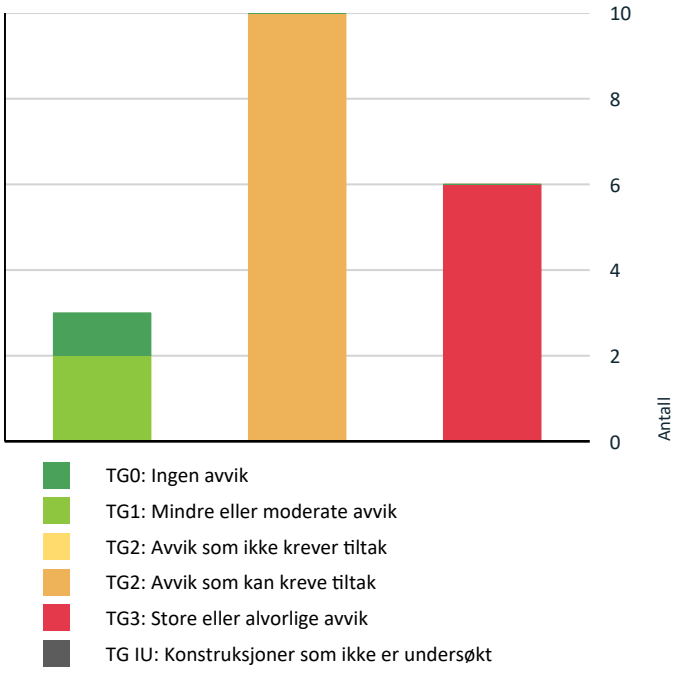
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

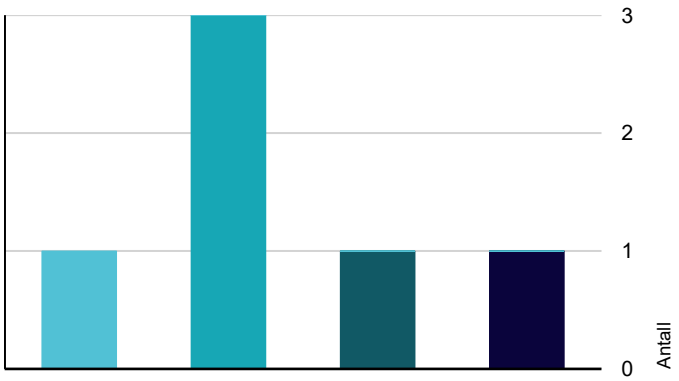
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Seksjon 19

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 1. etg. > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1. etg. > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Takoverflater	Gå til side
Innvendig > Veggoverflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Garderobe	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > El-varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJON 19

Byggeår
1992

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Grunnmur: Støpt betong.

-Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner oppført i støpt betong/murverkskonstruksjon.
-Utvendig kledd med trepanel.

-Yttertak: Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

-Sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, fra 1992.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Disse vinduene er nå ca. 33 år.

Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til terrasse på ca. 16 kvm.

Rekkverkhøyde målt til ca. 105 cm

Tekking i terrassegulvet: Det er lagt en sveiset banemembran.
Membranen ser ut til å være byttet, men det er ikke kjent når dette ble gjort.

Tilstandsrapport

Er det avrenning av regnvann på balkongen: Ja. Det er noe fall på terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe værslittasje på rekkverket.
Konsekvens: Rekkverk trenger overflatebehandling.

Det er manglende plast-fliser på del av terrassegulv.

Ukjent alder på membran-tekking.

INNVENDIG

TG 3 Gulvoverflater

Laminatgulv.
Originalt vinylbelegg i soverom og bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinylbelegget er fra byggeåret, og har brukslitasje ut i fra alder. TG-2.

I stue og kjøkken, er det skader/sprekker på laminatgulvet. TG-3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Laminatgulvet bør byttes.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oppsprekking av gulv i kjøkken og stue.

TG 2 Takoverflater

Malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noe merker i tak inne i bod.
Det ble på dette stedet registrert antydning til noe forhøyede fuktverdier.
Det ble benyttet en elektromagnetisk fuktindikator. Denne gir ingen eksakte tallverdier, men har skala på grønn, gulv og rødt nivå.
Grønt er normale verdier. Rødt er farlige fuktverdier.
I dette taket ble det registrert gult utslag, som indikerer usikkerhet.
Forholdet må undersøkes nærmere.
Dette forholdet blir vurdert med TG-2.

Generell overflatebehandling av takene i leiligheten bør vurderes.

Tilstandsrapport



Merker i tak inne i bod.

TG 2 Veggoverflater

Malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innervegger har generell brukslitasje.
Enkelte steder er det skader i gipsplater.

Konsekvens: Oppussing/modernisering, samt utbedring av de registrerte skader må påregnes.



Skade på veggoverflate

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skiller i støpte betong-elementer.

Ingen vesentlige skjevheter registrert på de tilfeldig valgte stedene jeg gjorde målinger.
Det ble gjort målinger i stue og hovedsoverom.

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 2 Innvendige dører

Finerte innerdører fra byggeåret.
En dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har normal brukslitasje ut i fra alder.

Dør til ett soverom, har overflate-skade.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.
Skaden er hovedsakelig av kosmetisk betydning.



TG 2 Garderobe

Originale skap i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skapene har normal brukslitasje ut i fra alder.

Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens for forholdet.
Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad fra 1992.

Himling: Malte flater.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone:

Tilstandsrapport

Gulv-overflate: Fliser.
Eldre gulvvarme.

Badekar, gulvstående klosett, servant og plass for vaskemaskin.

Er det fall mot sluk: Ja. Men litt lite i deler av badet. Det anbefales ikke å dusje direkte på gulvet.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 2 cm. I tillegg flislagt dørterskel.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran.
Alder: antatt fra 1992.

Type veggmembraner: Ukjent membranløsning i vegger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er ca. 33 år gammelt, og har oppnådd en alder som tilsier at man må påregnes oppgradering/modernisering av rommet.
Det er foreløpig ikke registrert vesentlig skader fra badet, men ut i fra alder, kan skader/lekkasje oppstå.

Forventet brukstid for toppmembraner/smøremembraner er ca. 20-30 år.
Dette badet er nå ca. 33 år gammelt.

Stedvis noe lite fall mot sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet blir i følge instruks, vurdert til TG-3. Tidsmessig oppussing/modernisering, må påregnes.

Som en midlertidig løsning, kan badet kan brukes en tid med et lukket dusjkabinett, uten direkte dusjing på vegger og gulv, og badet vil kunne fungere med denne løsningen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETG. > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot bad. fra kjøkkensiden.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Fronter: Hvite/glatte fronter. Furudetaljer.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

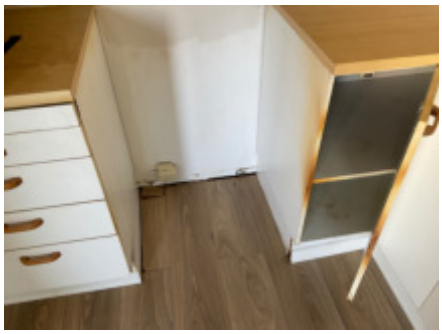
Kjøkkeninnredningen har generell brukslitasje, samt stedvis skader.
Det vurderes å være i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av kjøkkeninnredningen bør vurderes.
Det blir satt et kostnadsestimat på kr. 100.000-300.0000,- Hva et nytt kjøkken vil koste, vil være helt avhengig av hvordan type kjøkken som monteres, og hvilke hvitevarer som monteres m.m.
Dette må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skader på innredningen.

1. ETG. > KJØKKEN

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.
Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.

1. ETG. > KJØKKEN

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.
Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Skjult rør-opplegg. lagt inne i vegger.
Rør-opplegg kjøkken: Dels rør i rør opplegg, og dels eldre kobber-rør.
Samlestokk for rør i rør opplegget, er plassert i benkeskap i kjøkken.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: For kaldtvann er det stoppekran inne i kjøkkenbenk.
Men denne stenger ikke varmtvannet.

Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja, for kaldtvannet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.
Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens for dette forholdet. Man må være klar over rør-oppleggets alder, og at lekkasjer da kan oppstå.

Det er et krav om at det skal være stengemulighet for vann, inne i leiligheten.
I denne leiligheten er blir kun kaldtvannet avstengt nå stoppekranen blir stengt.
Det er ikke stengemulighet for varmtvannet, så langt jeg kunne se.
Dette forholdet blir vurdert med TG-3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere kontroll anbefales.
Når bad og kjøkken skal moderniseres, vil det være naturlig å modernisere rør-opplegget.

Det blir satt et kostnadsestimat på kr. 10.000 - 50.000,-
Dette omfatter kun kontroll og montering av stoppekran for varmtvann.

Kostnader til arbeider på rør-opplegg for øvrig, er ikke tatt med i dette kostnadsoverslaget, og kostnad til dette vil være høyere avhengig av hva som blir utført..

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Gamle vann-rør inne i kjøkkenskap.


Rør-opplegg i kjøkken.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 3 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.

Er det avtrekk fra kjøkken: Ja. Ventilator over kokesone.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Effekt på avtrekk er ikke vurdert/beregnet i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble på befaringsdagen registrert at det er vesentlig støy fra ventilasjons-anlegget.
Dette blir vurdert med TG-3.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Nærmere kontroll av forholdet anbefales.
Om denne støyen kommer fra ventilatoren og systemet inne i denne leiligheten, eller om det er felles for hele bygget, er ikke kjent.

Ny ventilator bør monteres.
Det er viktig at det blir montert riktig ventilator, som er beregnet for denne type mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert i innkassing i badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Denne berederen er så langt jeg kjenner til, fra byggeåret, og er nå ca. 33 år.

Konsekvens: Ut i fra alder, kan lekkasjer oppstå.
Berederen bør skiftes ut.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert.
Etter dagens regler skal bereder være tilkoblet via fast tilkobling, og ikke via stikkontakt.
Det er ikke krav om å oppgradere dette forholdet til dagens krav, men det skal bemerkes i rapporten.

TG 2 El-varme

panelovn i stue.
Ekdre gulvvarme i bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering gjøres ut i fra alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for gulvvarmen er oppbrukt.
Forholdet blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Gulvvarme har begrenset levetid, og ut i fra alder kan skader/brudd, oppstå.

Det bør monteres nye panelovner.


Gammel panelovn i stuen.


Eldre gulvvarme i bad.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i entre.

Hovedsikringer og måler i felles-skap.
Sikringer: Eldre automatsikringer.
10 amp: 5 kurser.
16 amp: 2 kurser.
20 amp: 1 kurs.

El-anlegg i hovedsak fra byggeåret.
På befaringsdagen var det ikke lys i entre og i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent.

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

   Ukjent.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg.

Tilstandsrapport

Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.
Avvik: Det er ikke kjent om det er gjort arbeider på el-anlegget, og evnt. når.
Oppgradering av el-anlegget må påregnes.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.
Når bad og kjøkken skal moderniseres, vil det være naturlig å oppgradere el-anlegget samtidig.



Sikringskap.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Brannslukkingsapparat og brannslange montert. Brannslangen er ikke funksjonstestet.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke montert røykvarsler i leiligheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

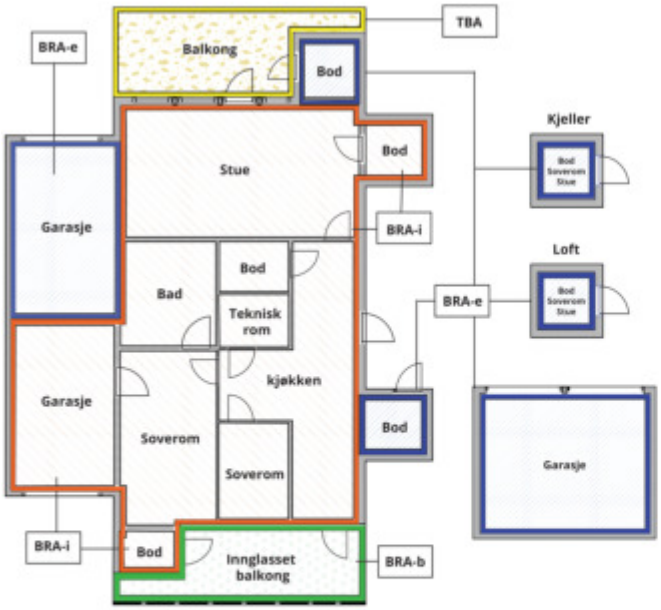
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjon 19

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etg.	75	4		79	16
SUM	**75**	**4**			**16**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Bad, kjøkken, entré, stue, soverom 1, soverom 2, bod	Bod i oppgangen	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 240 cm.

Leiligheten måles til 74,5 kvm. Dette rundes opp til 75 kvm.

Bod i oppgangen på ca. 4 kvm.

OBOS opplyser: Det medfølger bruksrett til parkeringsplass nr. 13.

Inntil videre opplyses primær-og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.
Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):
P-ROM: 69 kvm.
S-ROM: 6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	218		19		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hoffsjef Løvenskiolds vei 42 B

Hjemmelshaver
Finn Berg Jacobsens bo

Boligselskap
Se.Hoffsjef
Løvenskioldsvei 42

Organisasjonsnr
975681122

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt, da boligen selges som dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Innhentet		Nei
Eier		Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

Forutsetninger

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

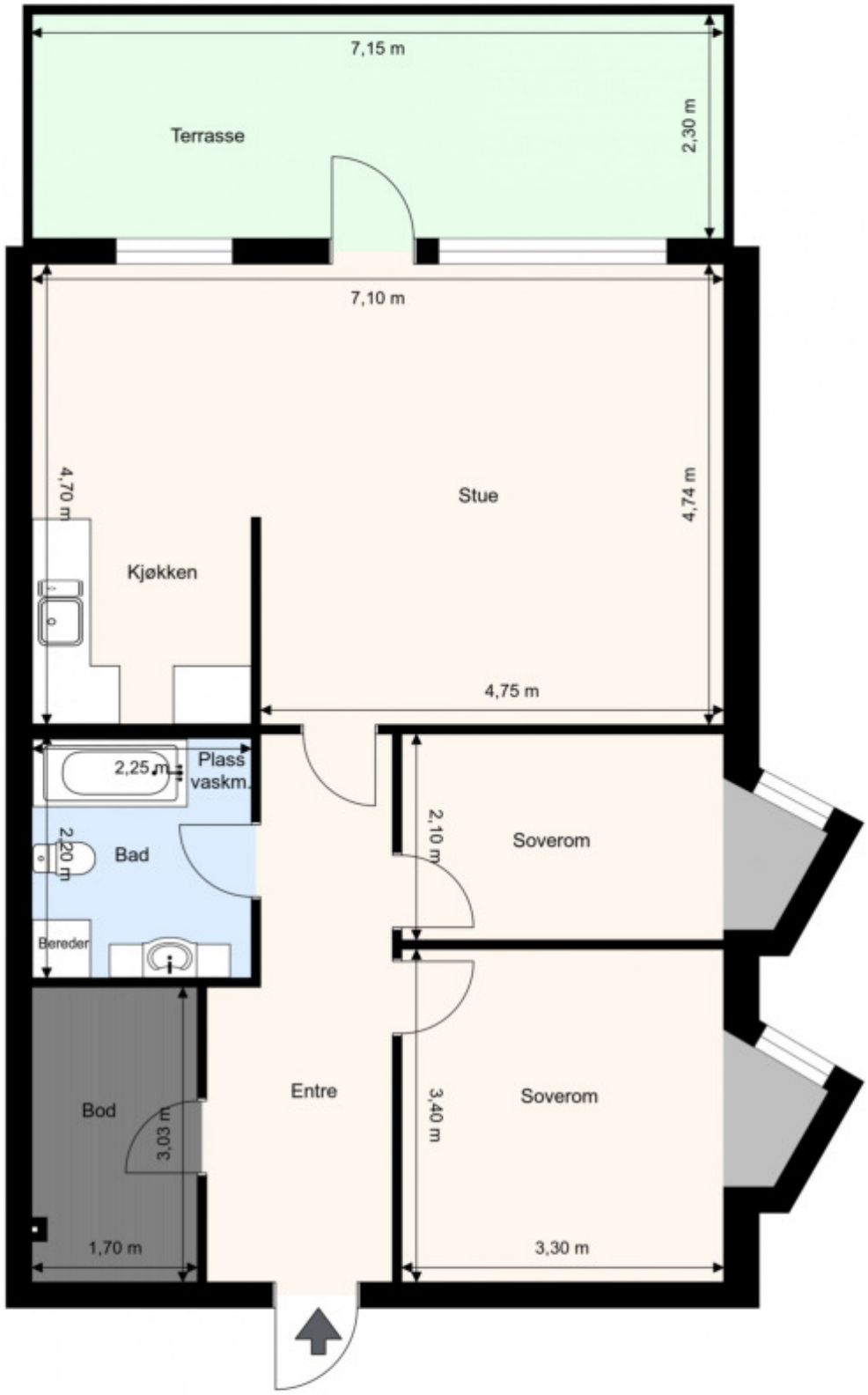
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

PLANTEGNING

Rune Kristiansen Takst AS
Hoffsjef Løvenskiolds vei 42 B. 1. etg. Oppdrag 25034



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250246

Selger 1 navn
Randi Birgitte Bull

Gateadresse
Hoffsjef Løvenskiolds vei 42B

Poststed	Postnr
Oslo	0382

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Finn Berg Jacobsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Finn Berg Jacobsen - hans dødsbo

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250246

Tilleggskommentar

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

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 forsikringspremie er 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: 159250246

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Birgitte Bull	803df5908653f522bb64b4 78e30752e4e95c13df	25.04.2025 08:52:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

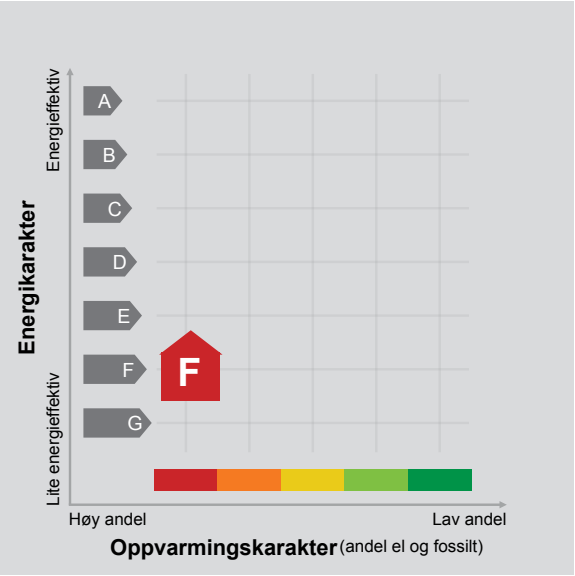
Document reference: 159250246

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42B
Postnummer	0382
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81057176
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-109801
Dato	24.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Tilføre mer tilluft til ventilasjonsanlegg
- Installere elektrisk gulvvarme / takvarme
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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/.

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-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Monica Kristiansen
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3004605@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3004605/159-25-0246 hoffsjef løvenskiolds vei 42b . Vår ref.: 7362-1-19 Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42
Organisasjonsnr:	975681122
Seksjonseier:	Jacobsen (Bo), Finn Berg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	19
Adresse:	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 B, 0382 OSLO
Seksjonsnummer:	19
Gnr.	28
Bnr.	218

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 1286195.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: 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.

Enkelte sameiere har garasje. Det påløper til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Garasjeleie faktureres årlig p.t. med kr 750,- i (januar). Garasjeanlegget er fellesareal og tilhører sameiet. Den enkelte sameier har bruksrett til sin plass. Dette er hjemlet i Sameierloven. Salg av garasjeplasser kan kun skje til sameiere. Utleie kan skje til andre sameiere og til leieboere som bor i sameiet. Se sameiets vedtekter pkt 19.

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 985,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 985,30	

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:	597,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 878,-
Annen formue:	17 650,-
Gjeld:	33 838,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207827711
Restsaldo:	33 048,59
Kapitalkostnader:	611,63

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 33 048,59,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Torstein Burkeland, e-post: hoffsjeflovenskioldsvei42@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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

ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7362
SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Parkeringsplassen .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett for 2025
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedlikehold av uteområde
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitne velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsoppgjør med årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Budsjett for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Budsjettet for 2025 er ført opp i siste kolonne (til høyre) av Resultatregnskap under sak 5 Årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak

Budsjett for 2025 foreslås vedtatt.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000,-

Sak 8

Vedlikehold av uteområde

Forslag fremmet av:
Trine Lise Håve

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har konstatert over flere år at muren ved inngangspartiene trenger skraping,maling,noen mer enn andre.

Generelt vedlikehold også,det vil si luking mellom heller med mer.

For å få bukt med problemet foreslår jeg at hvert enkelt hus påtar seg dette som en dugnadsånd. Da kan de bli enige seg i mellom når det passer. Enklere når ikke alle hus må bli enige om samme dato.

Utstyr til alt,samt maling,holder sameiet,ta kontakt med styret. Hvis vi ikke får dette til, må vi mest sannsynlig leie inn folk til jobben. Dette vil da gå utover fellesutgiftene våre etterhvert.

Vil gjerne at vi stemmer over dette.

Forslag til vedtak

Vi stemmer over at vi tar jobben selv. Vi stemmer over at vi setter det bort til andre.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Følgende valg skal gjøres:

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

Roller og kandidater

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

- Kandidat velges på årsmøte.

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

- Kandidat velges på årsmøte.
- Kandidat velges på årsmøte

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

- Kandidat velges på årsmøte

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

- Kandidat velges på årsmøte.
- Kandidat velges på årsmøte..

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Burkeland	Postboks 1975 Vika
Styremedlem	Linda Larsen	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42A
Styremedlem	Thomas Tønseth	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C
Styremedlem	Eirik Fykse	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42D
Varamedlem	Solveig Grinder	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42D

Valgkomiteen

Daniel Pandher	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42D

Kontaktinformasjon

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
28 218

Transaksjon 09222115557543712211 Signert TB, LL, TT, EF

Styrets arbeid

Styret avholder jevnlig formelle styremøter. Likeledes holder vi løpende kontakt via e-post, telefon m.v. Normalt avholdes ordinære styremøter ca. hver 6. uke. Styrearbeidet har fungert meget godt.

På det første styremøtet etter årsmøtene konstituerer styret seg og fordeles oppgaver. Selve oppgavefordelingen formidles til seksjonseierne. Dermed skal seksjonseierne vite hvem som er korrekt kontaktperson for de ulike oppgavene.

Styret har som utgangspunktet å arbeide for å holde de felles driftskostnadene på et rimelig nivå. En noterer at Sameiets inngående kostnader øker. Dette gjør at de såkalte felleskostnadene må påregnes justert i takt med Sameiets kostnader.

Styret forsøker å følge vedlikeholdsplanen, herunder med noen justeringer etter hva som menes å være hensiktsmessig. Vedlikeholdsplanen er publisert på Vibbo.

Styret foretar gjennomgang av bygningsmassen for sedvanlig kontroll av tilstand. Likeledes følger styret opp drift- og vedlikehold av grøntområdene. Herunder er det utarbeidet en oppdatert plan for skjøtsel grøntområdene. De første beskjæringsarbeidene blir bestilt gjort i vår.

Videre har en bestilt oppmerking av gjesteparkeringsplassen,dette er planlagt til månedskifte april/mai så sant været tillater det.

I tillegg har styret arbeidet med en kartlegging vedrørende stoppkraner i leilighetene. Det er også gjennomført arbeider i garasjekjelleren, under hus D, for å få til en løsning av fuktinntrengning.

Enn videre er det besluttet å foreta en endring vedrørende utebelysningen mot Lyseveien. Impregnering av takene er gjennomført i mars måned.

Styret arbeider videre med å ha god kontroll på økonomien i Sameiet. Dette innebærer oppfølging av likviditet m.v. En anser at Sameiet har en tilfredsstillende likviditet og økonomi.

Styret følger videre opp saker som kommer inn via ulike kanaler.

For øvrig foreligger det ikke store vedtak om vedlikeholdsprosjekter.

Avslutningsvis vil styret minne om veiledningen for vedlikehold av treverk på egen terrasse og rekkverk som styret har utarbeidet. Denne ligger tilgjengelig på Vibbo og styret oppfordrer den enkelte sameier til å følge anbefalingene.

Transaksjon 09222115557543712211 Signert TB, LL, TT, EF

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 625 464,-.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift- og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnader og garasjeleie fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557543712211 Signert TB, LL, TT, EF

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

Til årsmøtet i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 utilsiktede 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

Penneo Dokumentnøkkel: EJLA4-LFVAZ-WJOKT-A5ASY-EWHDE-P7FCS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 11.04.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EJLA4-LFVAZ-WJOKT-A5ASY-EWHDE-P7FCS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 556 436	1 556 436	1 556 000	1 712 000
Andre inntekter	3	28	193 953	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 556 464**	**1 750 389**	**1 556 000**	**1 712 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-11 985	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-6 544	-6 113	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-92 313	-87 790	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-15 808	-29 472	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-259 561	-503 887	-210 000	-311 000
Forsikringer		-154 643	-133 290	-146 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-284 905	-195 247	-270 000	-295 000
Energi		-24 756	-30 181	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 568	-206 528	-185 000	-192 000
Andre driftskostnader	10	-157 920	-121 786	-137 000	-142 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 289 411**	**-1 421 280**	**-1 242 000**	**-1 414 000**
DRIFTSRESULTAT		**267 053**	**329 109**	**314 000**	**298 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 167	13 269	0	0
Finanskostnader	12	-102 082	-99 189	0	-88 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-80 915**	**-85 920**	**0**	**-88 000**
ÅRSRESULTAT		**186 137**	**243 189**	**314 000**	**210 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		186 137	243 189		

Transaksjon 09222115557543712211 Signert TB, LL, TT, EF

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 327	0
Forskuddsbetalte kostnader		92 828	27 464
Driftskonto OBOS-banken		65 854	114 467
Sparekonto OBOS-banken		481 719	561 682
SUM OMLØPSMIDLER		**648 729**	**703 613**
SUM EIENDELER		**648 729**	**703 613**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-574 566	-760 703
SUM EGENKAPITAL		**-574 566**	**-760 703**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	14	1 200 029	1 359 678
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 200 029**	**1 359 678**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 123	32 792
Leverandørgjeld		2 631	38 613
Skyldige offentlige avgifter		0	1 410
Påløpte renter		511	9 198
Påløpte avdrag		0	12 625
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**23 265**	**104 638**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**648 729**	**703 613**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

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

Eirik Fykse/s/

Transaksjon 09222115557543712211 Signert TB, LL, TT, EF

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	1 526 436
Garasje	30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 556 436**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	27
Nettinnbetalinger	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**28**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 395**

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

Transaksjon 09222115557543712211 Signert TB, LL, TT, EF

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 95 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 544.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 785
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 023
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 808**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-22 530
Drift/vedlikehold elektro	-38 686
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 470
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 788
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 743
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 344
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-259 561**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-165 920
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-112 729
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-284 905**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 520
Skadedyrarbeid	-35 074
Annet driftsmateriale	-4 836
Renhold ved firmaer	-4 793
Snørydding	-104 395
Andre fremmede tjenester	-571
Trykksaker	-124
Andre kontorkostnader	-700
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-2 782
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-157 920**

Transaksjon 09222115557543712211 Signert TB, LL, TT, EF

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 037
Renter av sparekonto i OBOS-banken	961
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	169
SUM FINANSINNTEKTER	**21 167**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-100 822
Renter på leverandørgjeld	-1 260
SUM FINANSKOSTNADER	**-102 082**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019	-2 022 779	
Nedbetalt tidligere	663 101	
Nedbetalt i år	159 649	
		-1 200 029
SUM GJELDSBREVLÅN		**-1 200 029**

Transaksjon 09222115557543712211 Signert TB, LL, TT, EF

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 7362 **Selskapsnavn:** SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7362
Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Velkommen til årsmøte i Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Mona Kvandahl fra OBOS foreslå valgt som møteleder.

Forslag til vedtak
Mona Kvandahl fra OBOS er valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl foreslått. Som protokollvitne ble ..... foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000,-.

Sak 7

Vedlikeholdsplan.

Forslag fremmet av:
Karin-Johanne Sæther Myhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Karin og William Myhre

Oslo, 27.04.2024

Sak 8

Saker til Årsmøte 2024 - 17.juni 2024

Forslag fremmet av:
Karin-Johanne Sæther Myhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

b. hvem betaler driftsutgiftene til dett nettverket?

c. er elbilladesystemet meldt forsikringsselskap?

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

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

a. hvor mange seksjoner har fått skader?

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

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

d. Er taksteinene impregnert etter spyling?

d. Garanti? hvor mange år?

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

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

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

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

Karin og William Myhre

Oslo, 26.03.2023

Forslag til vedtak

Styret følger opp årmøtevedtak og vedtekter

Sak 9

Skjøtselsplan for sameiets uteområde

Forslag fremmet av:
Solveig Grinder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

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

Sak 10

Markeringslinjer på gjesteparkeringen

Forslag fremmet av:
Solveig Grinder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Planen etter taklekkasje som skjedde ifm. vasking av takene.

Forslag fremmet av:
Charlotte Lynn Muscat

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende valg skal gjøres:

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

Forslag til vedtak

Kandidater til styrevervene velges på årsmøtet.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
28 218

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

Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

Styret følger også opp løpende henvendelser fra seksjonseiere og andre.

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

Det har også vært avholdt dugnad.

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert grunnet hyppige renteøkninger i 2023.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

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

Bodø, 4. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 95 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 15
KORTSIKTIG GJELD

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll fra ordinært årsmøte i Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

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

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Mona Kvandahl.

Møtet ble åpnet av Torstein Burkeland.

Konstituering

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

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

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

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

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

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

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

---

6. Budsjett 2024

Budsjettet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent
Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmøtet fremmet alternativt vedtak:

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

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

9. Saker til Årsmøte 2024 – 17. juni 2024

Forslag fremmet av: Karin-Johanne Sæther Myhre

Saksframstilling:

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

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

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

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

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

b. hvem betaler driftsutgiftene til dett nettverket?

c. er elbilladesystemet meldt forsikringsselskap?

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

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

a. hvor mange seksjoner har fått skader?

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

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

d. Er taksteinene impregnert etter spyling?

d. Garanti? hvor mange år?

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Styret følger opp årsmøtevedtak og vedtekter

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

10. Skjøtselsplan for sameiets uteområde

Forslag fremmet av: Solveig Grinder

Saksframstilling:

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

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

Vedtak: Vedtatt

11. Markeringslinjer på gjesteparkeringen
Forslag fremmet av: Solveig Grinder

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

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

Vedtak: Vedtatt

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

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

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

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

---

13. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

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

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

Protokollvitne
Navn: Solveig Torgersen Grinde/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

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

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR
SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 42

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

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

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

4.a VEDLIKEHOLD

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

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

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

4.b

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

5. VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

6. REGISTRERING AV SAMEIERE

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

7. STYRET

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

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

8. STYRETS KOMPETANSE

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

9. SAMEIERMØTET

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

10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

12. OM SAMEIERMØTET

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

13. REVISJON OG REGNSKAP

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. MISLIGHOLD

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

16. FRAVIKELSE

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

17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

18. OPPSETTING AV BODER VED PARKERINGSPLASSENE I GARASJEANLEGGET

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

19. SALG / UTLEIE AV PARKERINGSPLASSER

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

20. EL-BILLADING

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

21. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

22. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

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

23. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

FOR
SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 42

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

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

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

1. ALMINNELIGE HUSORDNINGSREGLER

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

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

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

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

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

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

2. BRUK AV BOLIGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. HUSDYRHOLD

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

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

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

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

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

4. PARABOLANTENNER

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

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

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

5. RENHOLD OG DUGNAD

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

5.2 Styret innkaller til dugnad normalt ved behov.

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

6. GARASJEANLEGG/PARKERING

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

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

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

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

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

7. SALG OG UTLEIE AV LEILIGHET

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

8. BORTLEID ELLER UBEBODD LEILIGHET

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

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

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

9. BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

10. DIVERSE

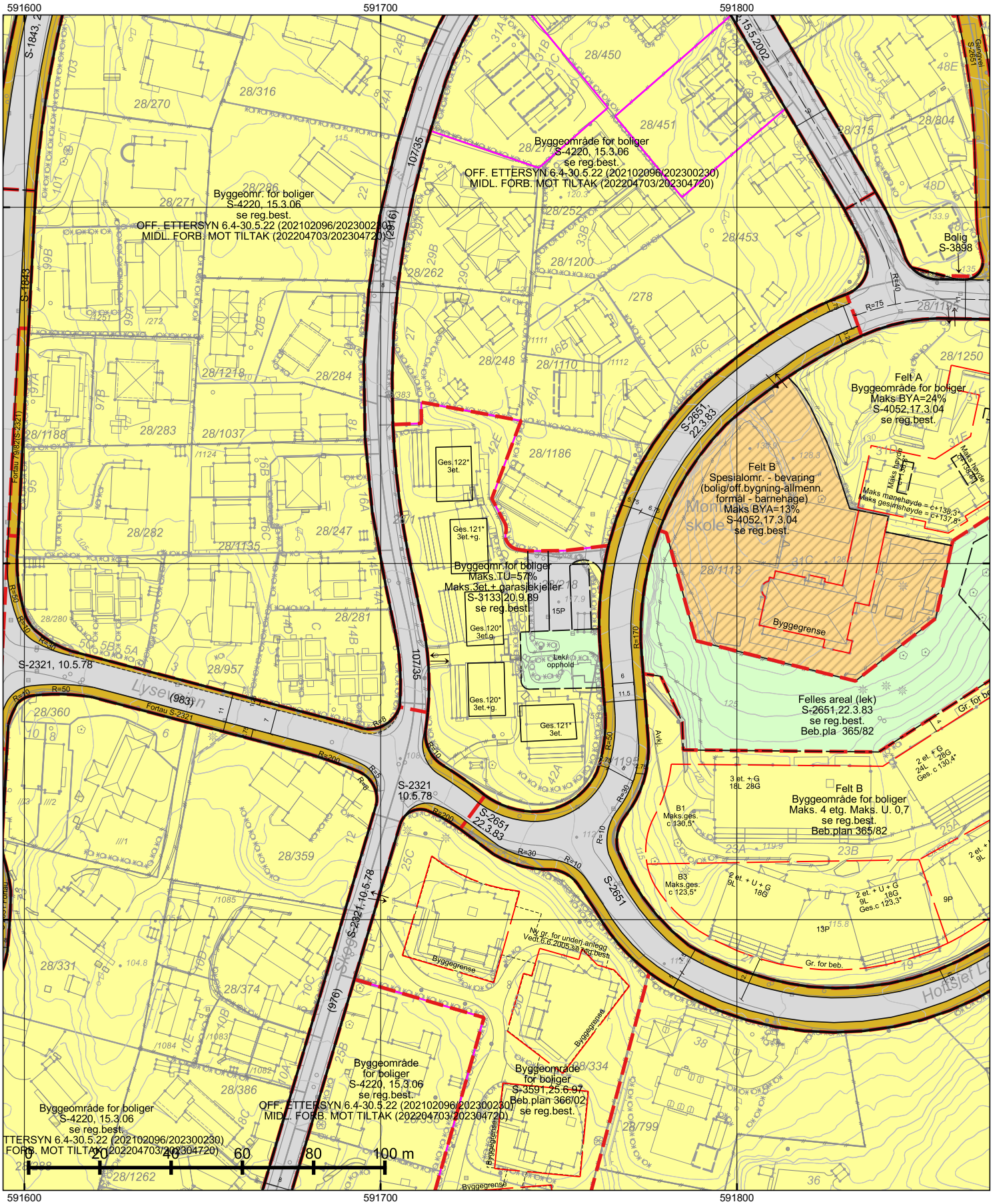
Alle saker som ønskes behandlet av Styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Hvis dette likevel ikke hjelper, kan Styret kontaktes.

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE.

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

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

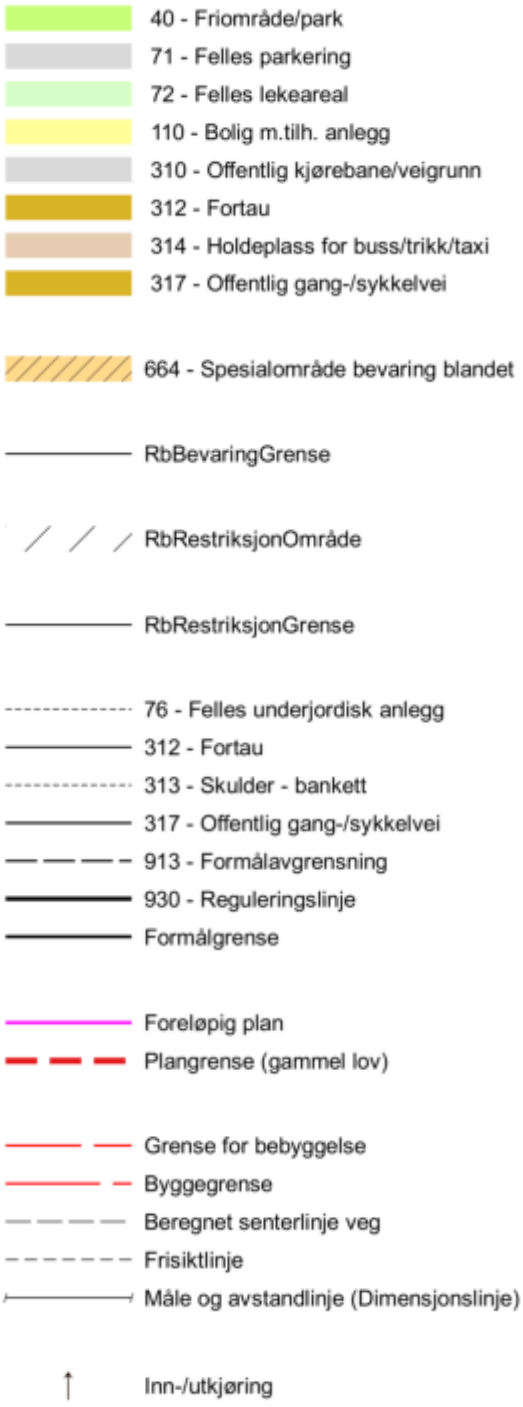
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

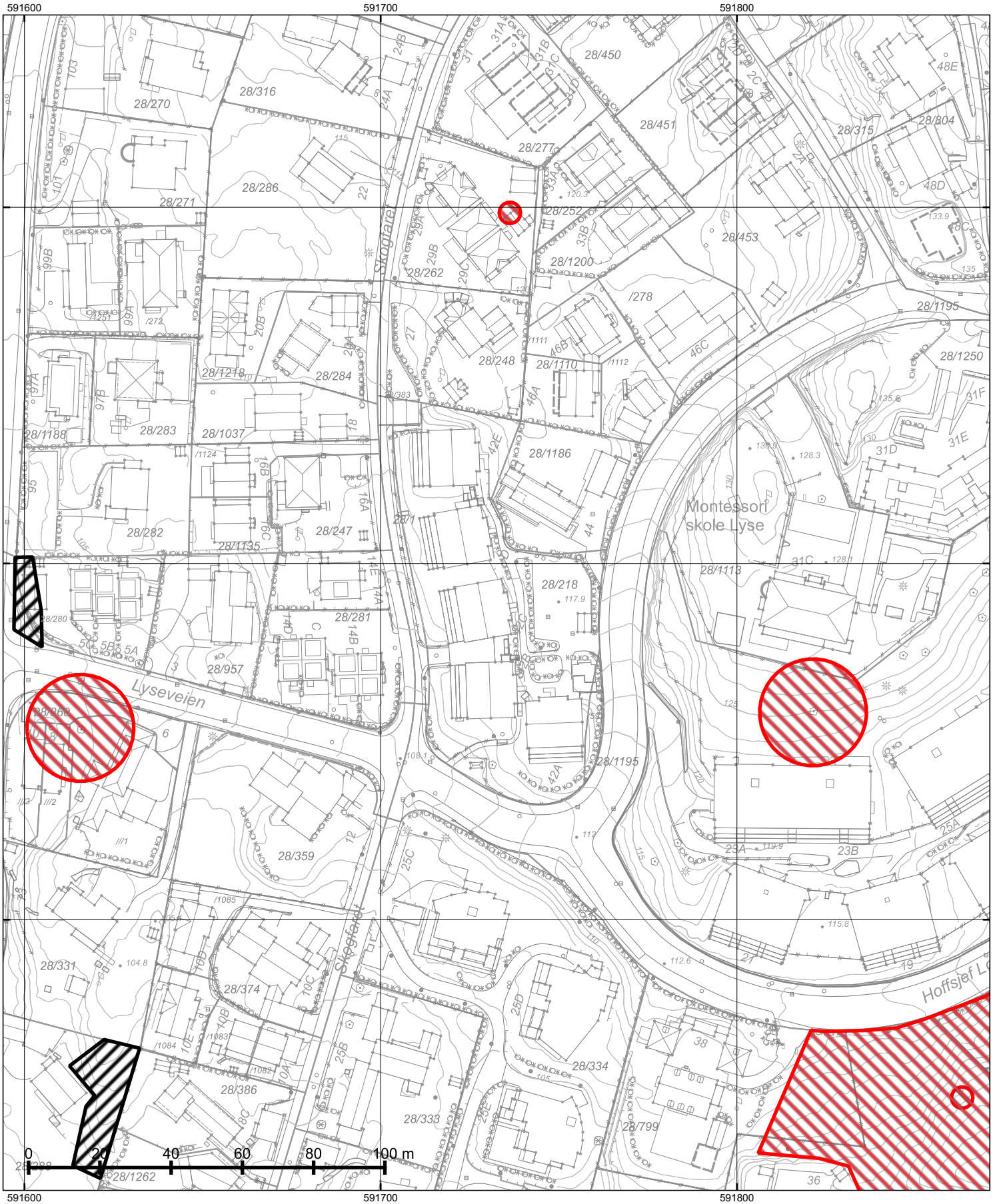
PlottID/Best.nr: 140445/ 86508723
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004605
Adresse: HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 42B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/218

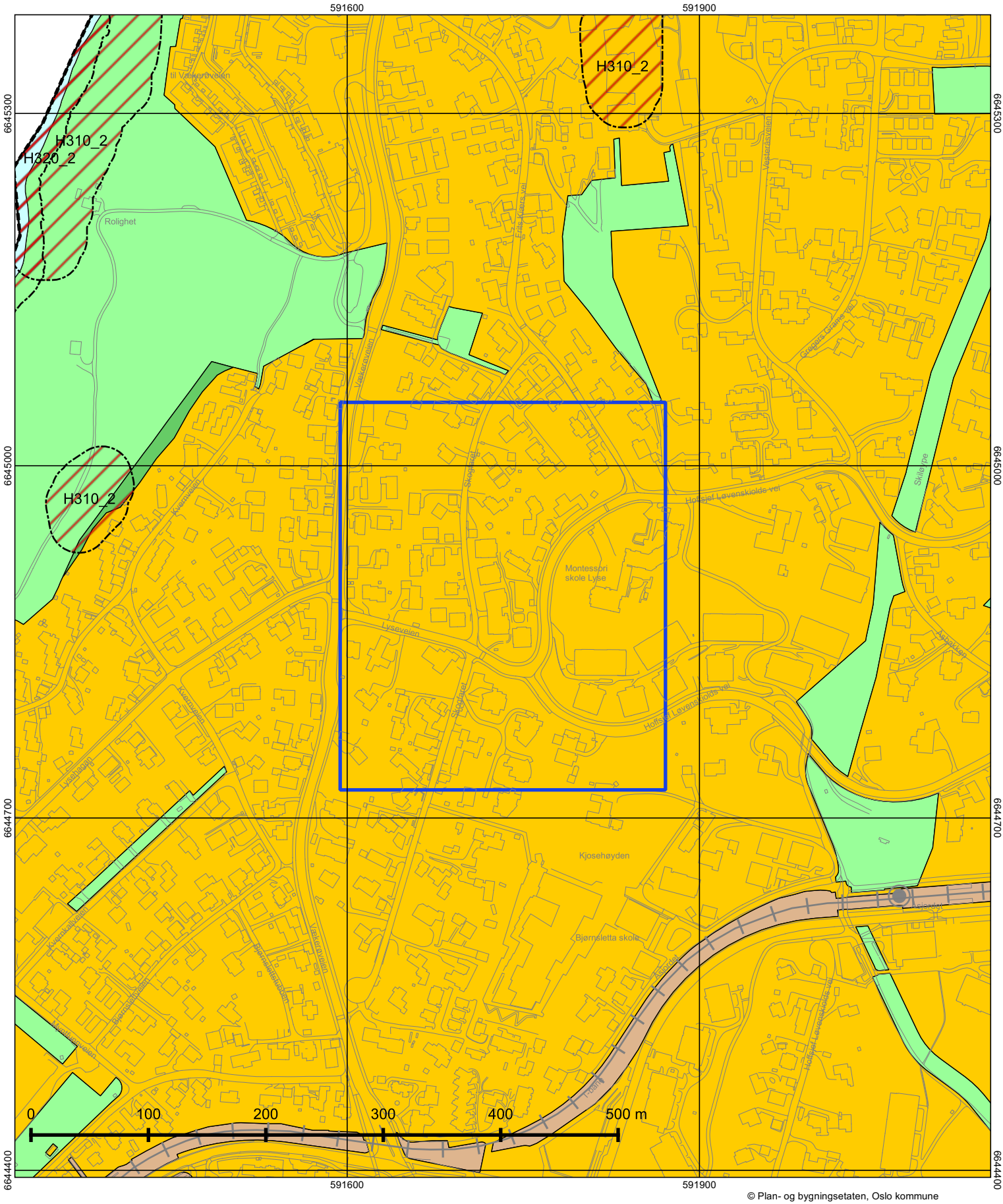
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




591600
591700
591800
6645000
6644900
6644800
Lyseveien
Skogtorp
Skogtorp
Skogtorp



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140445/86508723
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004605

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



S-3133

Oslo

S-3133

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Monica Kristiansen
HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 42B

Dato: 28.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508723
8410922

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 218

Vi viser til bestilling av 20250328 for HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 42B.

GNR. 28 BNR. 218

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.05.1934.

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

4328 m²

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

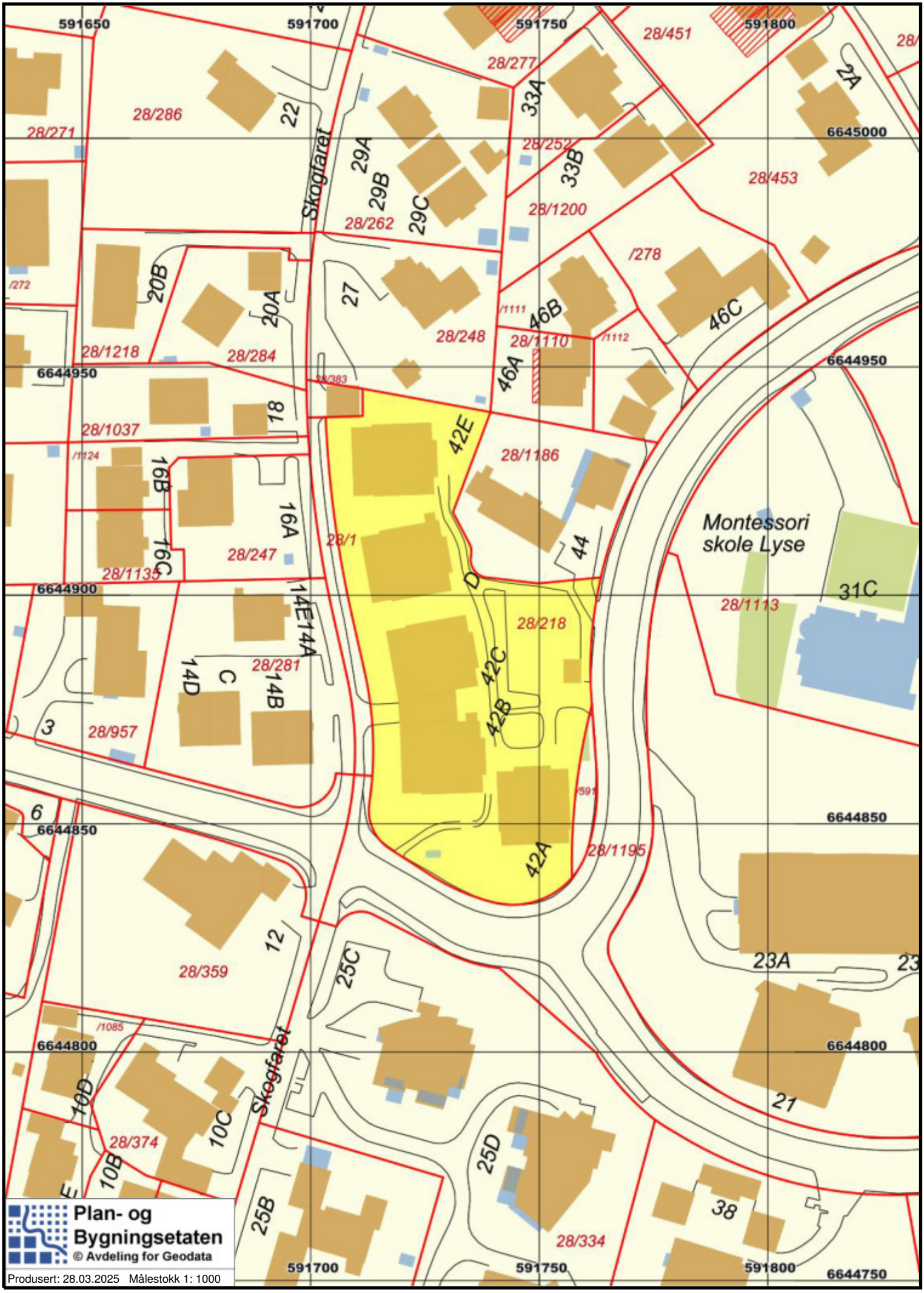
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


591650
591700
591750
591800
6645000
6644950
6644900
6644850
6644800
6644750
28/286
28/271
28/277
28/451
28/252
28/453
28/1200
28/262
28/278
28/1218
28/284
28/248
28/1110
28/1037
28/1186
28/1135
28/247
28/1
28/218
28/1113
28/957
28/281
28/359
28/1195
28/374
28/334
Skogfaret
Montessori skole Lyse
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.03.2025 Målestokk 1: 1000

FERDIGATTEST - TERASSEHUS - 2001

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Rudshaug, Jan Arve
c/o Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5
0361 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	910103207	94/41076

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Odd Hanche-Olsen	20. juli 1994

Arbeidssted : 028/0218 Hoffsjef Løvenskiolds vei 42
Byggherre : Moderne Bygg AS, Blindernveien 5, 0361 OSLO
Arbeidets art: TERRASSEHUS HUS 4

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

Hele arbeidet.

Påvisning: De må underrette Plan- og bygningsetaten når påvisningen ønskes.

Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i Plan- og byningsetaten varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

Grunnbesiktigelse: Før forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle Plan- ogbygningsetaten for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

Kontroll av beliggenhet: Når forskaling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal Plan- og bygningsetaten varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20.

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

for Odd Hauche-Olsen
Overarkitekt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

KOPI

Jan Arve Rudshaug
c/o Veidekke ASA
Postboks 84 Ellingsrud
1006 OSLO

Dato: 20 FEB. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199101951-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Stølan	Arkivkode:

Byggeplass:	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42 B	Eiendom:	28/218
Tiltakshaver:	VEIDEKKE ASA	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Ark. Bøhn og Rønning	Adresse:	Normannsgt. 47 Tlf: 19 53 90, 0655
Tiltakstype:	Terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra VEIDEKKE ASA v/formann Gunnar Bråten datert 02.02.2001 og kontrollrapporter i saken.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Saksbehandler

ORIGINALE BYGGETEGNINGER

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	028/0218 Hoffsjef Løvenskiolds vei 42	Journalnr.	91/3207-V
Arbeidets og bygningens art	Terrassehus Hus 4	Innlevert	22.10.91
Byggherre	Moderne Bygg AS,Blindernveien 5,0361 OSLO		
Anmelder	Ark. Bøhn og Rønring,Normannsgt. 47,0655 OSLO		

~~1~~		~~16~~	V	31		46		61		76		91							
~~2~~		~~17~~	V	32		47		62		77		92							
~~3~~		~~18~~	V	33		48		63		78		93							
~~4~~		~~19~~	V	34		49		64		79		94							
~~5~~		20		35		50		65		80		95							
~~6~~		21		36		51		66		81		96							
~~7~~		22		37		52		67		82		97							
~~8~~		23		38		53		68		83		98							
~~9~~		24		39		54		69		84		99							
~~10~~		25		40		55		70		85		100							
~~11~~	V	26		41		56		71		86									
~~12~~	V	27		42		57		72		87									
~~13~~	V	28		43		58		73		88									
~~14~~	V	29		44		59		74		89									
~~15~~	V	30		45		60		75		90									

Jnr. 91/3207
Sendes oppmålingsvesenet 13/2.92

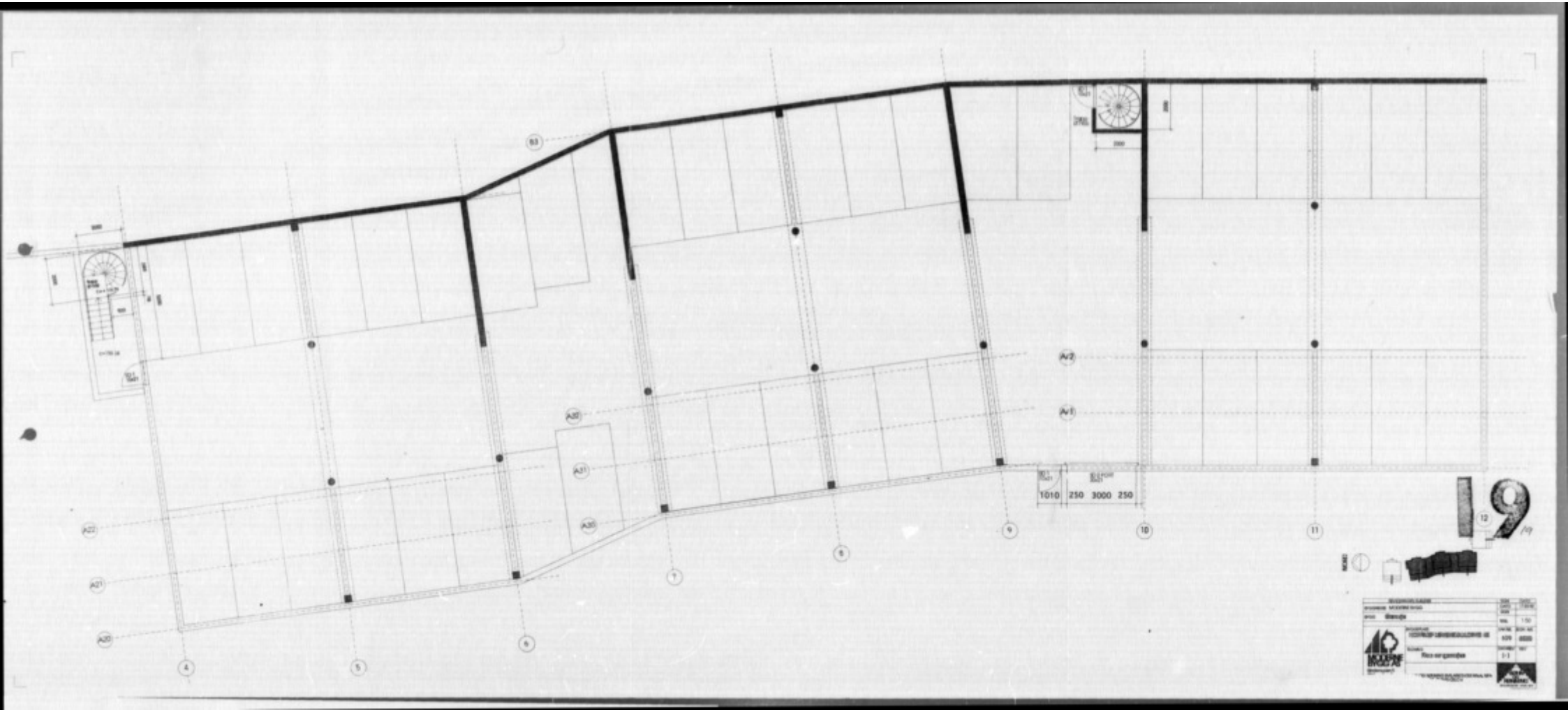
Byggetill. kan gis. 0440 6/4-92

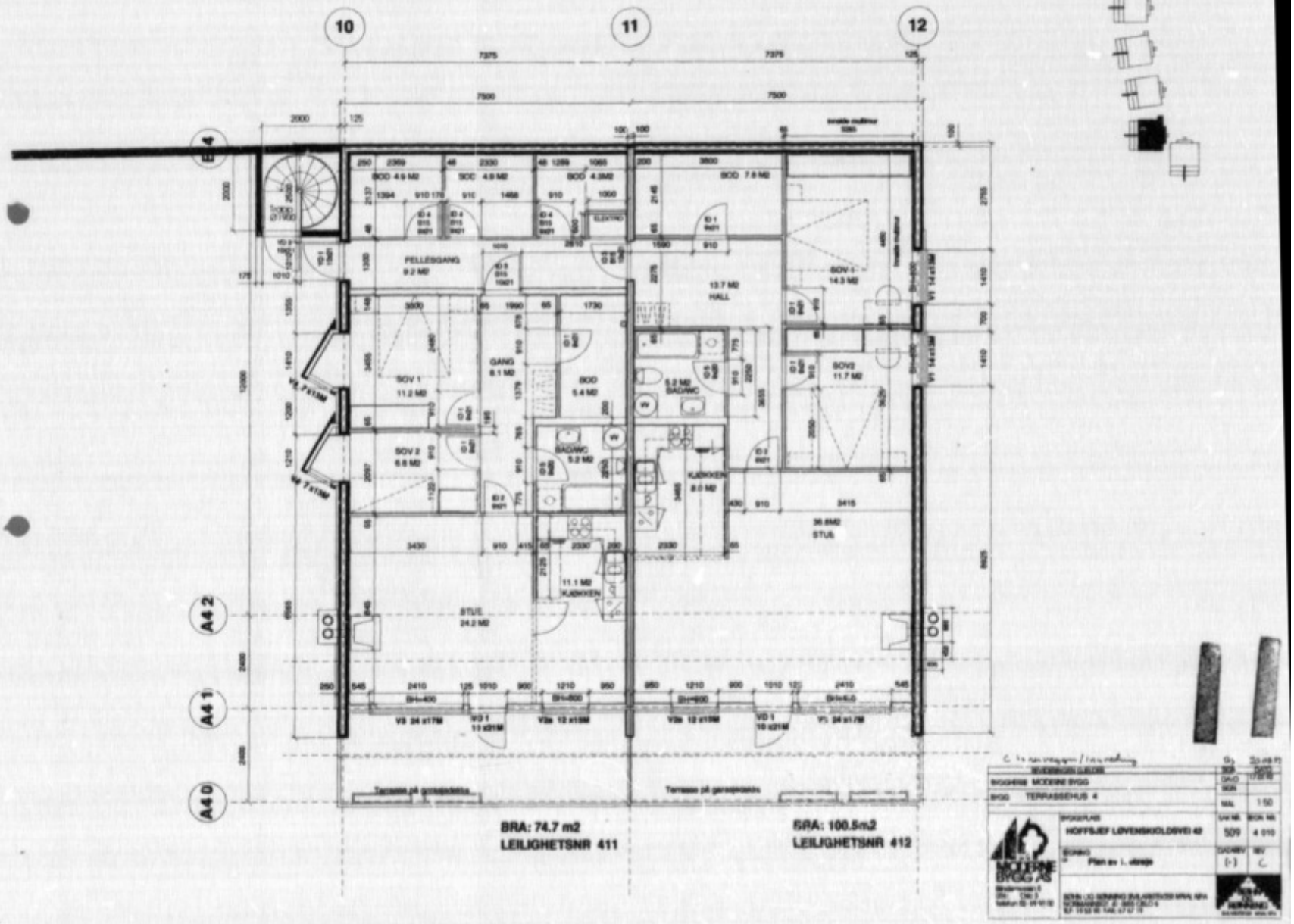
SEND BYGGETILLATELSE Hele arb. 6/4-92. FF. 7/4-92 EW } Utgått

App.: 12/2-92 Igang: 7/4-92 Bruk: 1/12-1992

SEND BYGGETILLATELSE Hele arb 20/7-94 EW

Skj. B-15 Ansvord.


A/2
A/1
1010
250
3000
250
A30
A31
A35
A22
A21
A20
B3
4
5
6
7
8
9
10
11
12


10
11
12
A42
A41
A40
7375
7375
7500
7500
FELLESGANG
9.2 M2
SOV 1
11.2 M2
SOV 2
6.6 M2
GANG
6.1 M2
BOD
5.4 M2
BAD/WC
5.2 M2
BAD/WC
5.2 M2
13.7 M2
HALL
SOV 3
14.3 M2
SOV2
11.7 M2
KJØKKEN
8.0 M2
36.6M2
STUE
11.1 M2
KJØKKEN
STUE
24.2 M2
Terrasse på gressplenlås
Terrasse på gressplenlås
BRA: 74.7 m2
LEILIGHETSNR 411
BRA: 100.5m2
LEILIGHETSNR 412
HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 40
TERRASSEHUS 4
MODERNE BYGG AS

SERVITUTTER & SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 42B (Monica Kristiansen)
Vår referanse: 3715269/26077622
Bestilling: C3 2025-03-31 (5) 122

Dato
31.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
90263	105	21.12.1989	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	218	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/90263/105
Uthentet 2025-03-31 11:43

Erik Lange A/S v/Kjetil Auensen, P.B. 103 Smestad, 0309 Oslo 3

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 28 BNR. 218 OG BNR. 1186

ATKOMSTVEI

Gnr. 28 bnr. 1186
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Hoffsjef Løvenskioldvei
over gnr. 28 bnr. 218
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 28 bnr. 218
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 28 bnr. 218

Hjemmelsinnehaver
Moderne Bygg A/S

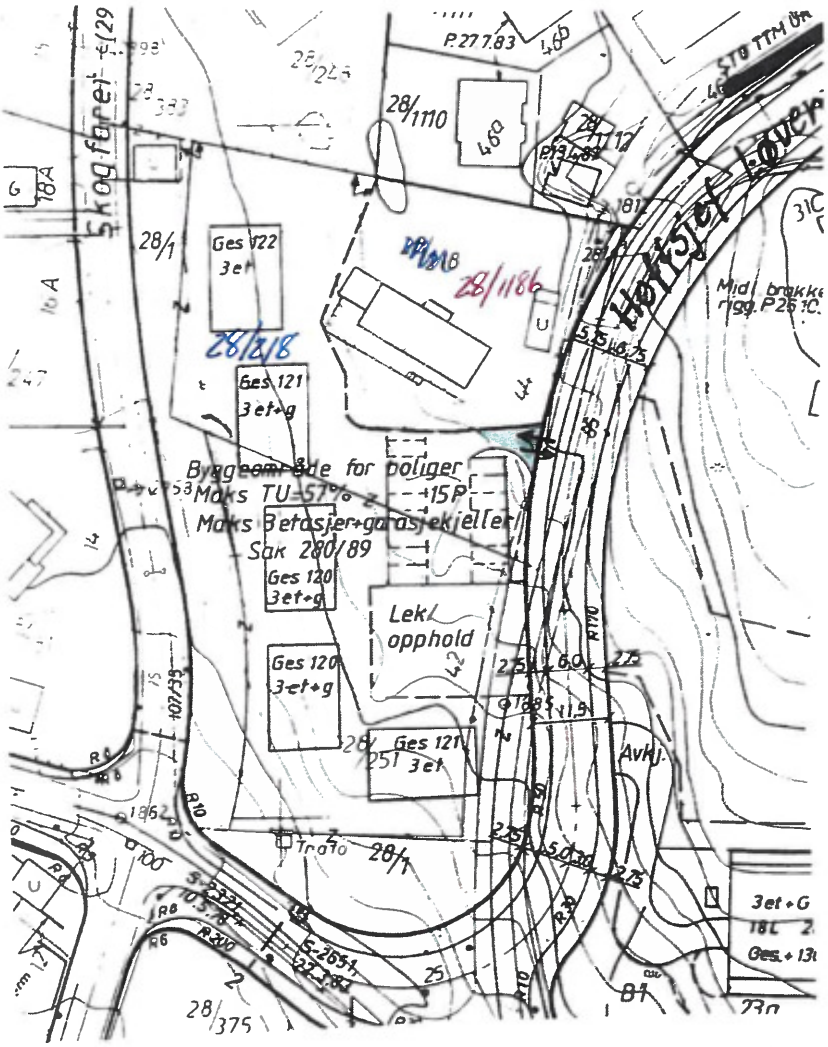
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

DAGBOKFØRT

21.DEC.89 090263

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes


Skogfaret
28/1
28/1110
28/1186
28/218
Ges 122
3 et
Ges 121
3 et+g
Byggeområde for boliger
Maks TU=57%
15P
Maks 3 etasjer+garasjekjeller
Sak 280/89
Ges 120
3et+g
Lekl.
opphold
Ges 120
3et+g
Ges 121
3 et
Avkj.
Herstadveien
3et+G
28/375

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 42B (Monica Kristiansen)
Vår referanse: 3715270/26077627
Bestilling: C3 2025-03-31 (5) 119

Dato
31.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
54602	105	12.9.1990	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	218	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/54602/105
Uthentet 2025-03-31 11:42

DAGBOKFØRT
12.SEP.90 054602
BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr.28 bnr.218 Hoffsjef Løvenskiolds vei 42-44.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1990-08-16 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Hoffsjef Løvenskiolds vei og Skogfaret godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv veibredde av inntil 6 m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Doknr 54602 Tinglyst 12.09.1990 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

_____, den _____ 19____

_____

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Moderne Bygg A/S
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

Oslo, den 31.8 1990

_____

Bud

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 42B (Monica Kristiansen)
Vår referanse: 3715268/26077617
Bestilling: C3 2025-03-31 (5) 121

Dato
31.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
41725	105	2.9.1992	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	218	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/41725/105
Uthentet 2025-03-31 11:43

DAGBOKFØRT

02 SEP. 92 041725

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
BYSKRIVEREN I OSLO Moderne Bygg A/S	Blindernveien 5,0361 Oslo	69 90 00

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	28	218		Oslo

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmels-haver	Moderne Bygg A/S	

Doknr 41725 Tinglyst 02 09 1992 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet

Nr. 3035 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2.660	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Boligseksjon	101	21	Boligseksjon	92
2	"	75	22	"	92
3	"	92	23	"	86
4	"	92	24	"	86
5	"	86	25	"	75
6	"	86	26	"	101
7	"	75	27	"	92
8	"	101	28	"	92
9	"	92	29	"	86
10	"	92	30	"	86
11	"	86	31		
12	"	86	32		
13	"	101	33		
14	"	75	34		
15	"	92	35		
16	"	92	36		
17	"	86	37		
18	"	86	38		
19	"	75	39		
20	"	101	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2.660

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Som sikkerhet for sin del av fellesutgiftene gir hver seksjonseiee sameiet panterett i seksjonen med kr 20.000,-. Panteretten er uten opptrinnsrett etter 90 % av takst basert på forsikringsrådets regler.

Dato: 1. juli 1992

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Moderne Bygg A/S
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

Tinglysingsstempel

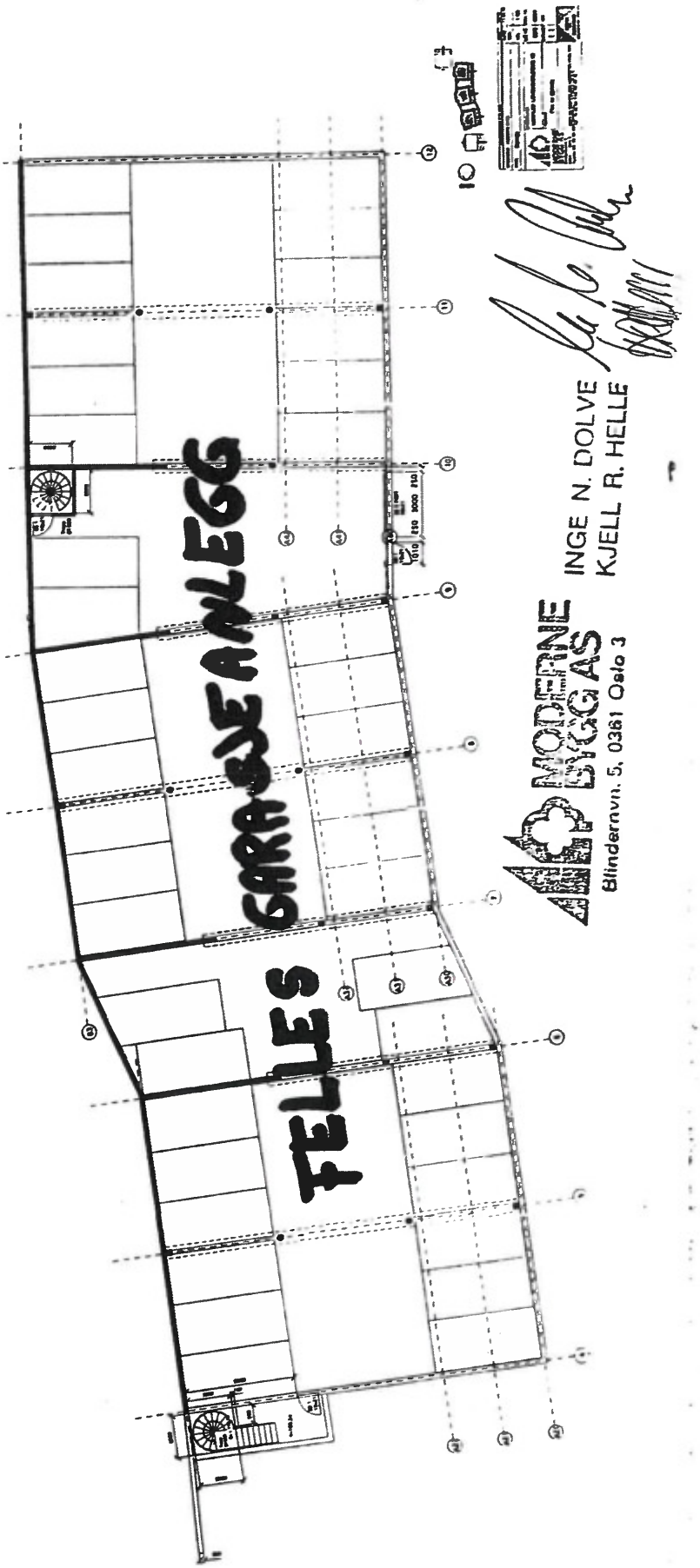
S. 1

SITUASJONSKART

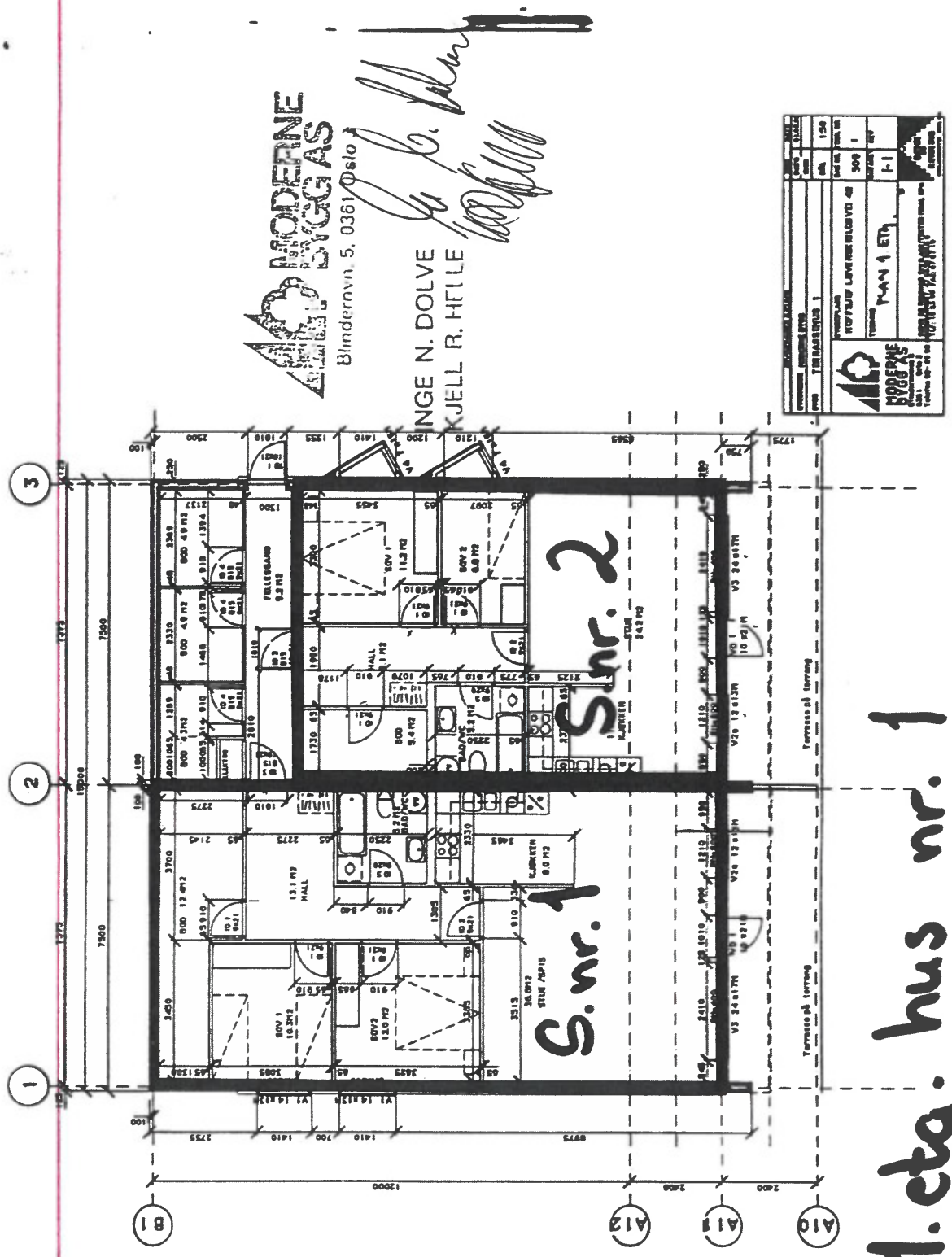
MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0371 Oslo 3

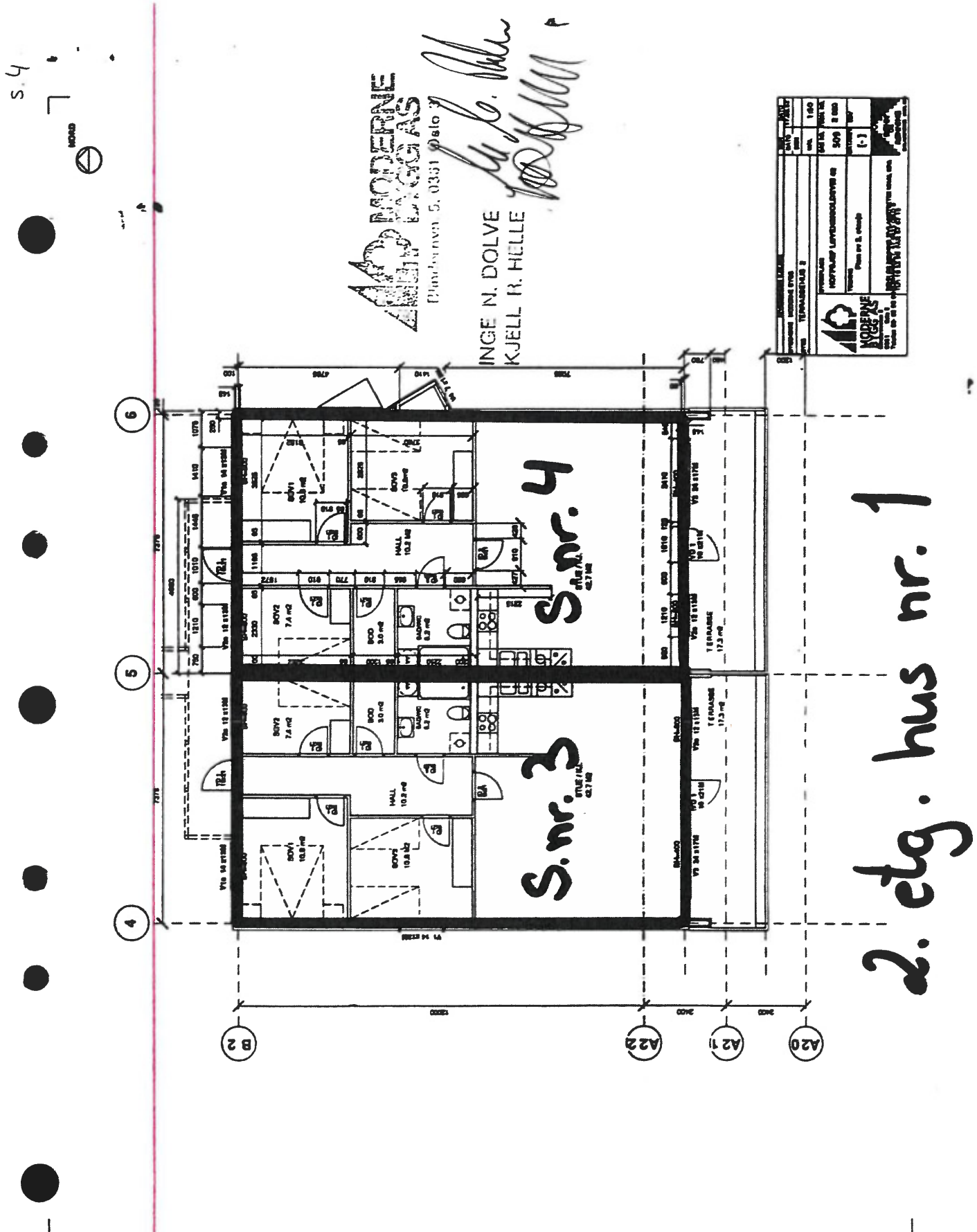
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

S. 2

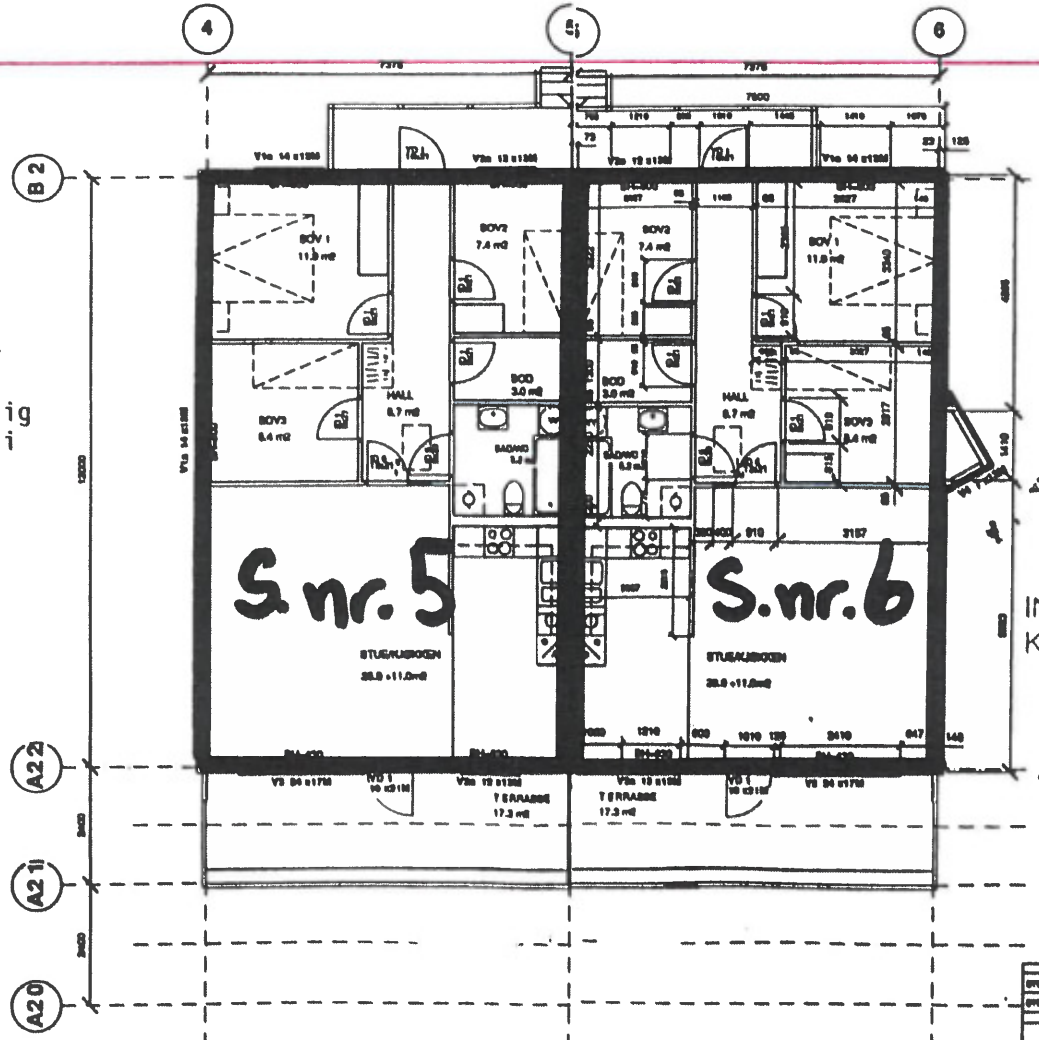

GARASJEANLEGG
FELLES
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
MOTEINE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

s. 3


RØDFRE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
S.nr. 1
S.nr. 2
1. etg. hus nr. 1


INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
S.nr. 4
S.nr. 3
2. etg. hus nr. 1

Kryperom på loft over hver seksjon inngår i seksjonen. Tilgjengelig fra takluke som vist i hallen.

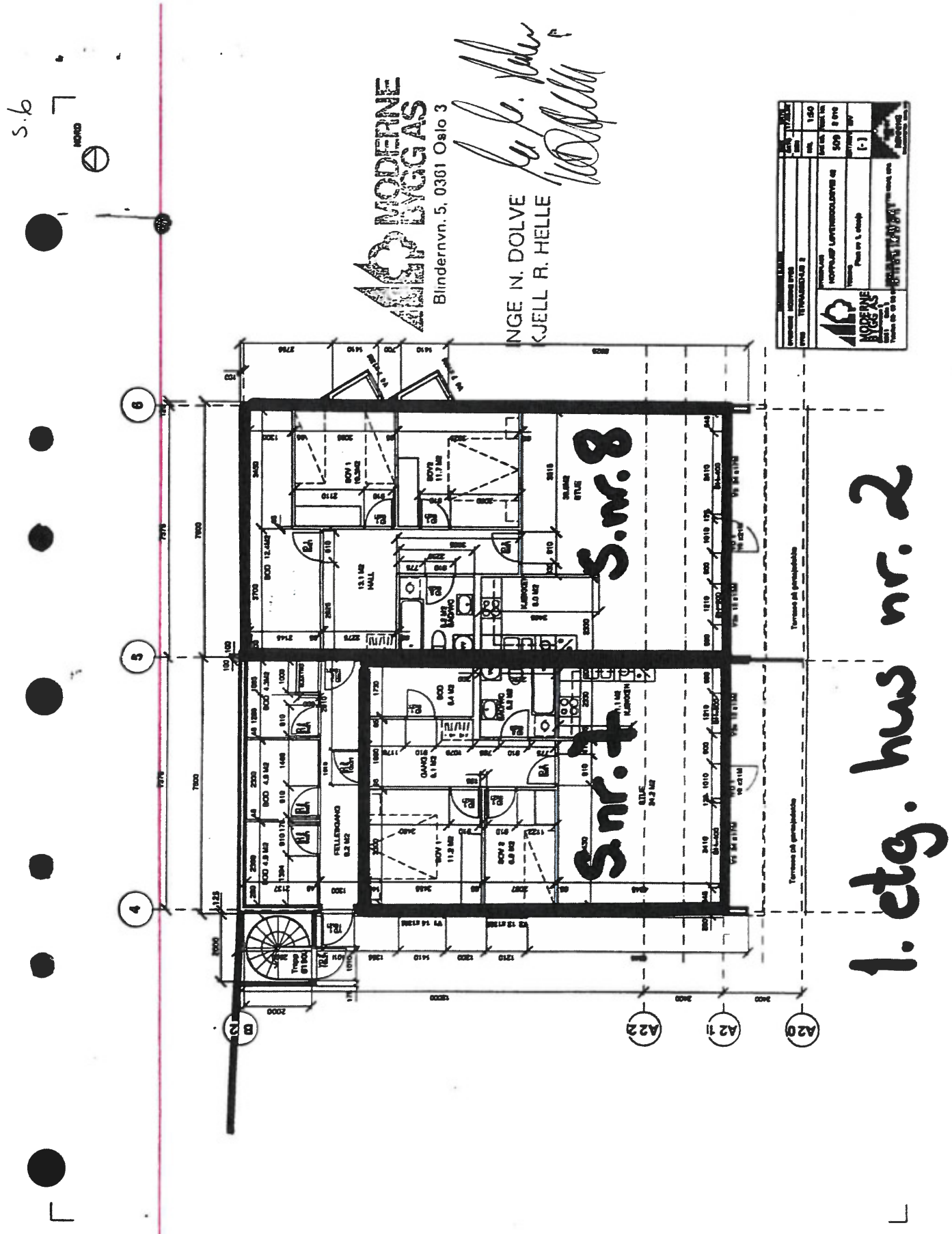


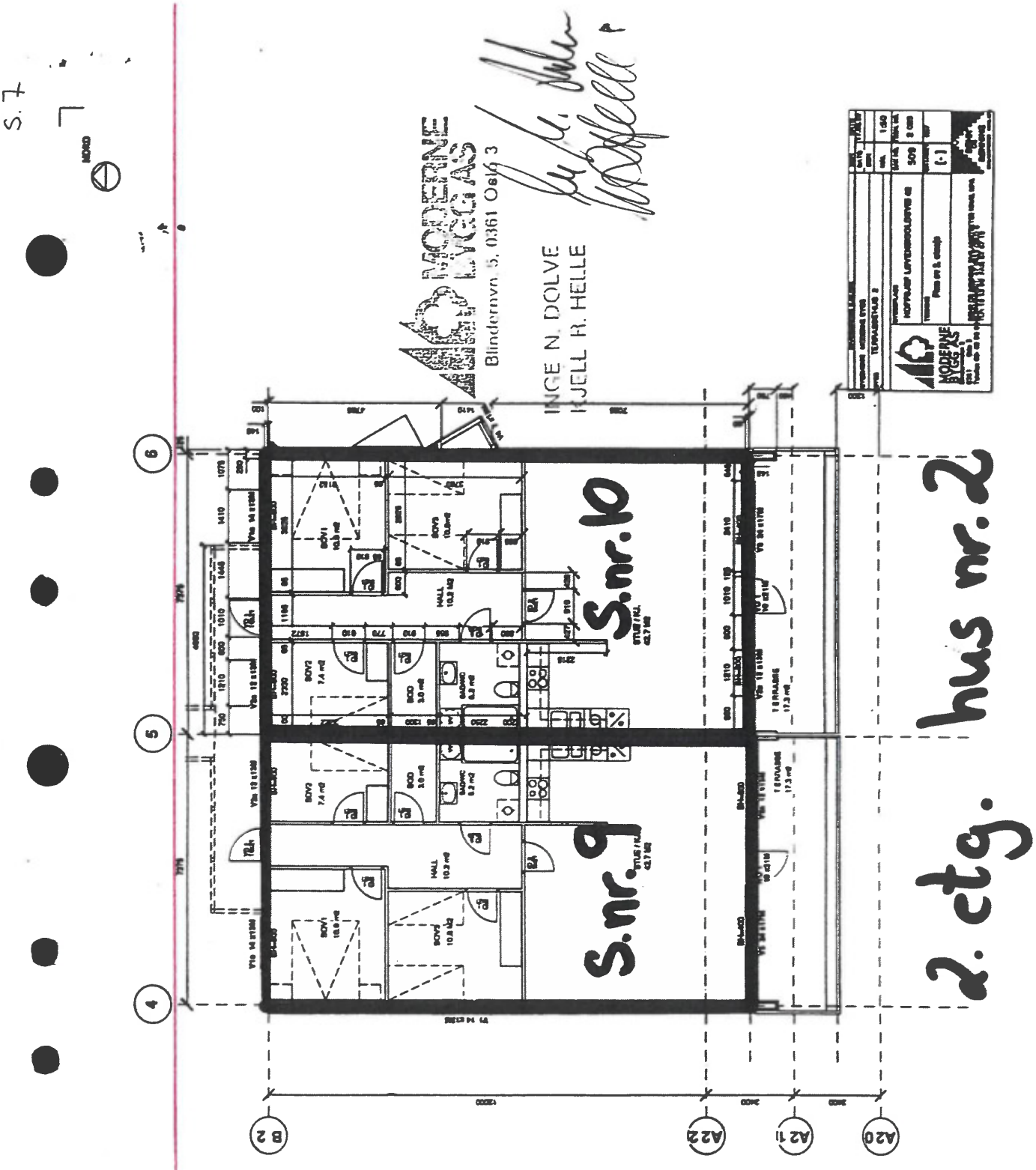
MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

INGE N. DOLVE
KJELL H. HELLE

3. etg. hus nr. 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/41725/105
Uthentet 2025-03-31 11:43

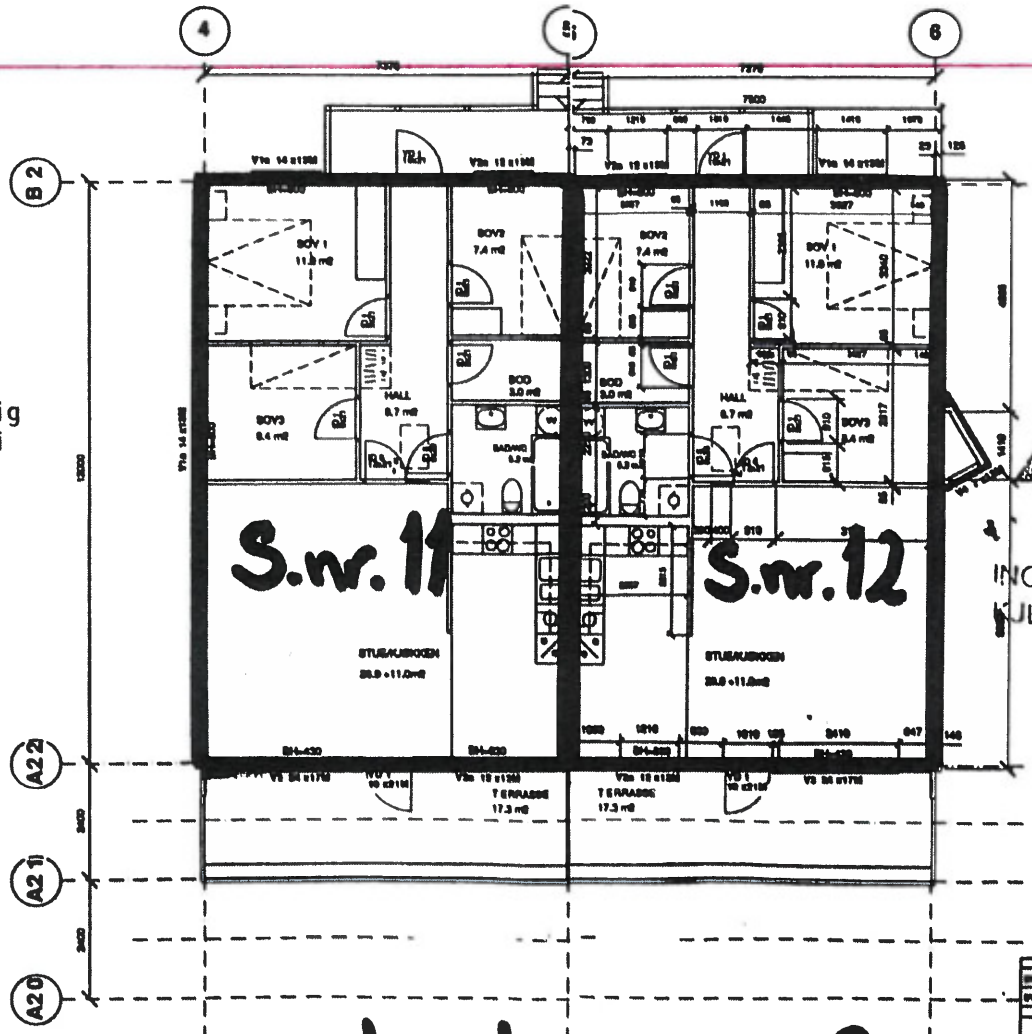

MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
s.nr. 8
s.nr. 4
1. etg. hus nr. 2


S.nr.10
S.nr.9
2. etg. hus nr. 2
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
Blindernvn 5, 0361 Oslo 3
MODERNE BYGG AS
NORD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/41725/105
Uthentet 2025-03-31 11:43

S. 8

Kryperom på loft over hver seksjon inngår i seksjonen. Tilgjengelig fra takluke som vist i hallen.

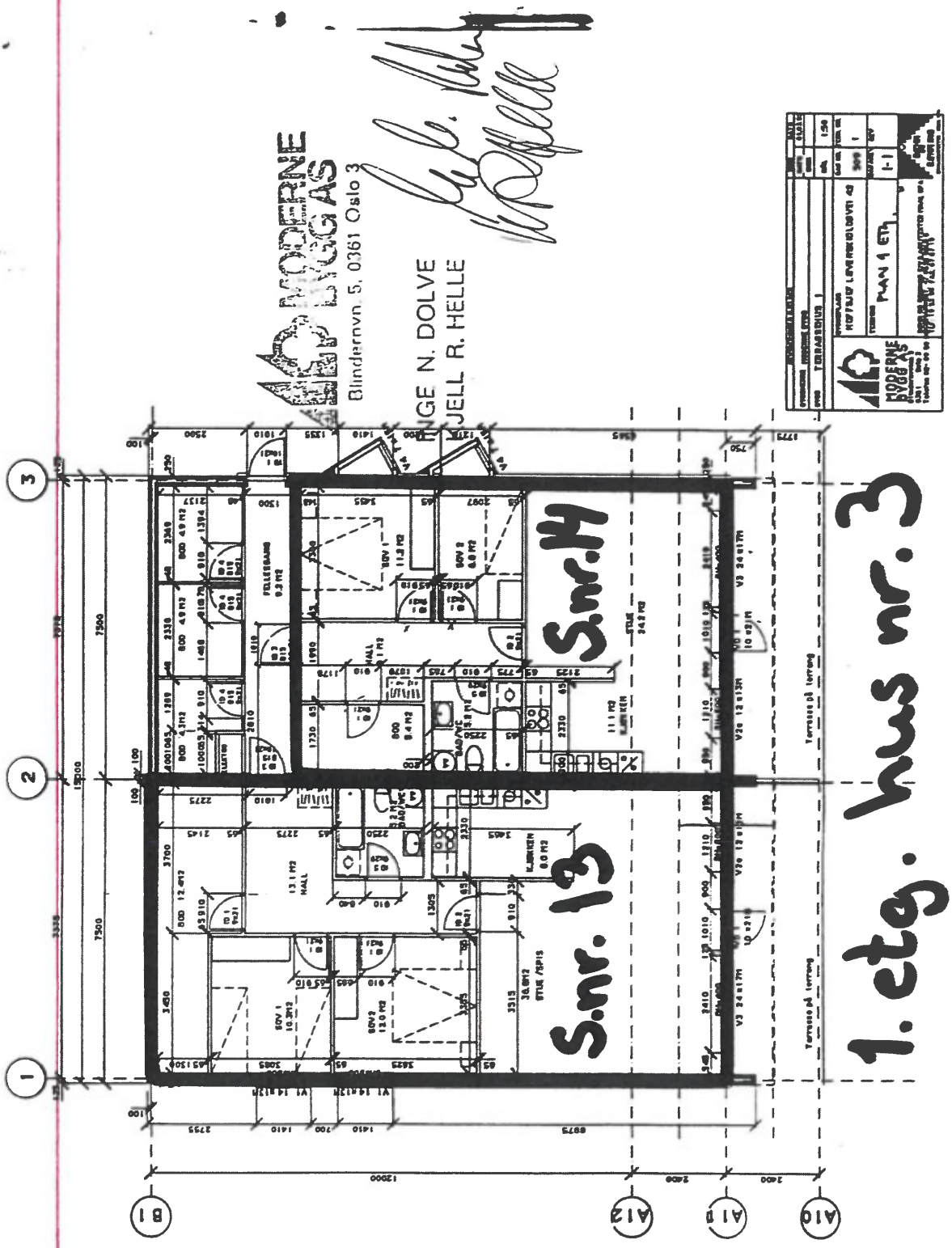


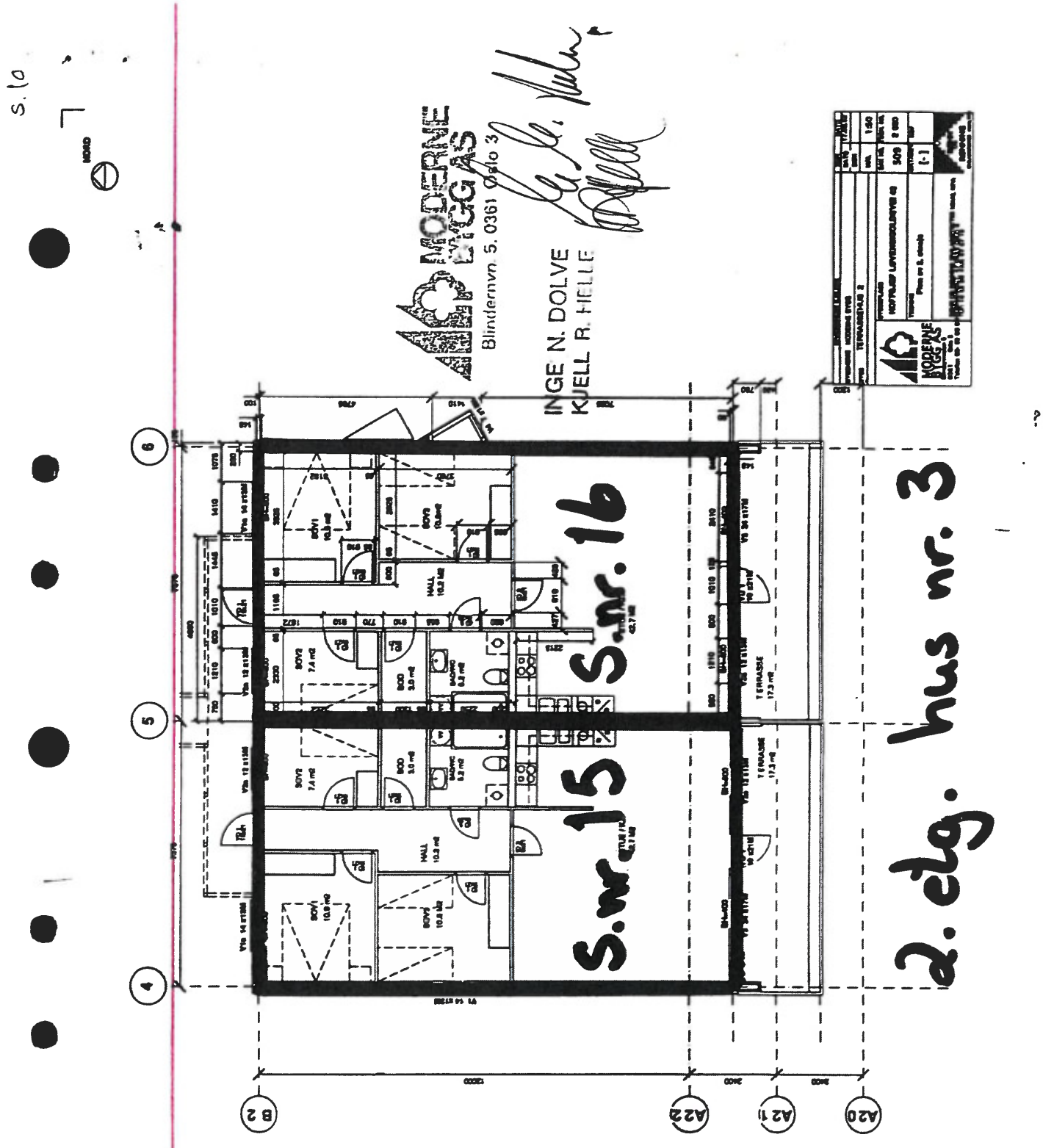
MODERNE BYGGAS
Blindernvn 5, 0361 Oslo 3

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

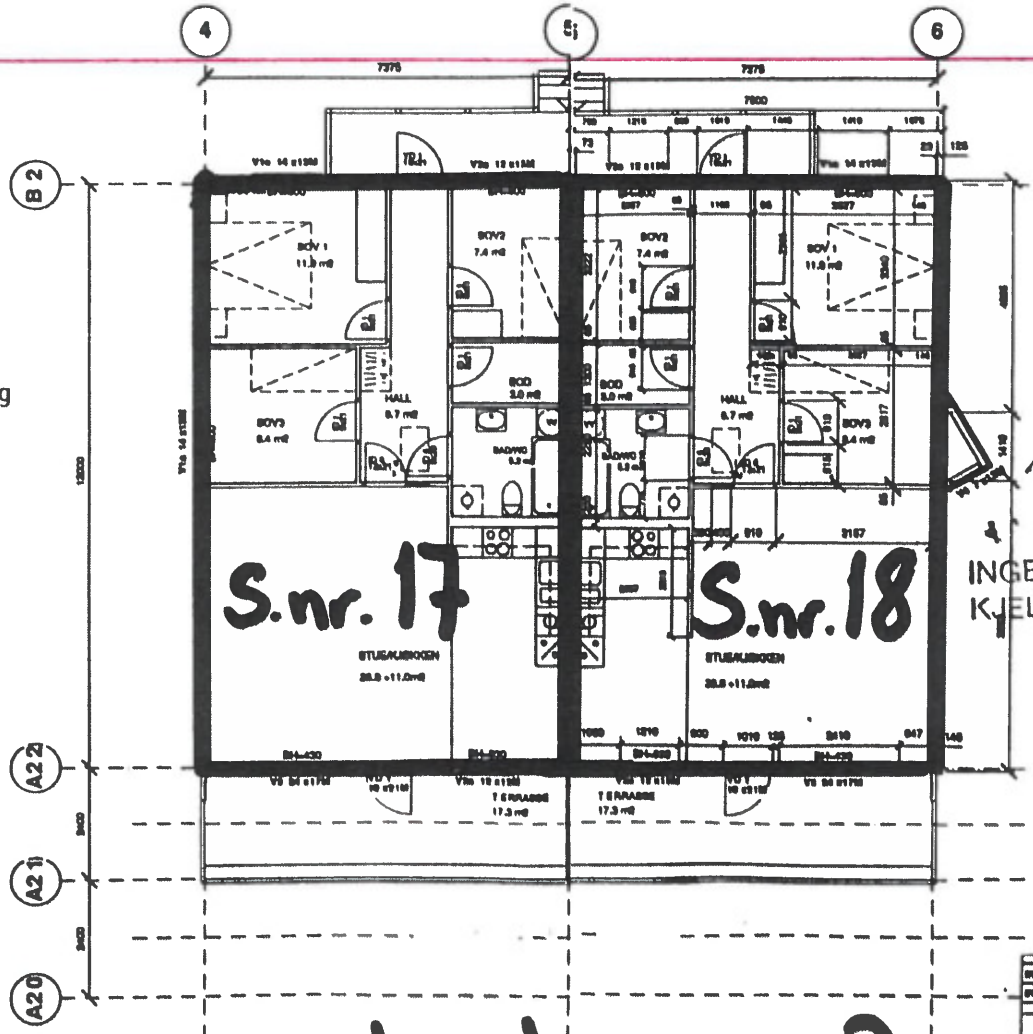
3. etg. hus nr. 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/41725/105
Uthentet 2025-03-31 11:43




MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5. 0361 Oslo 3
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
S.nr. 15
S.nr. 16
2. etg. hus nr. 3

Kryperom på loft over hver seksjon inngår i seksjonen. Tilgjengelig fra takluke som vist i hallen.

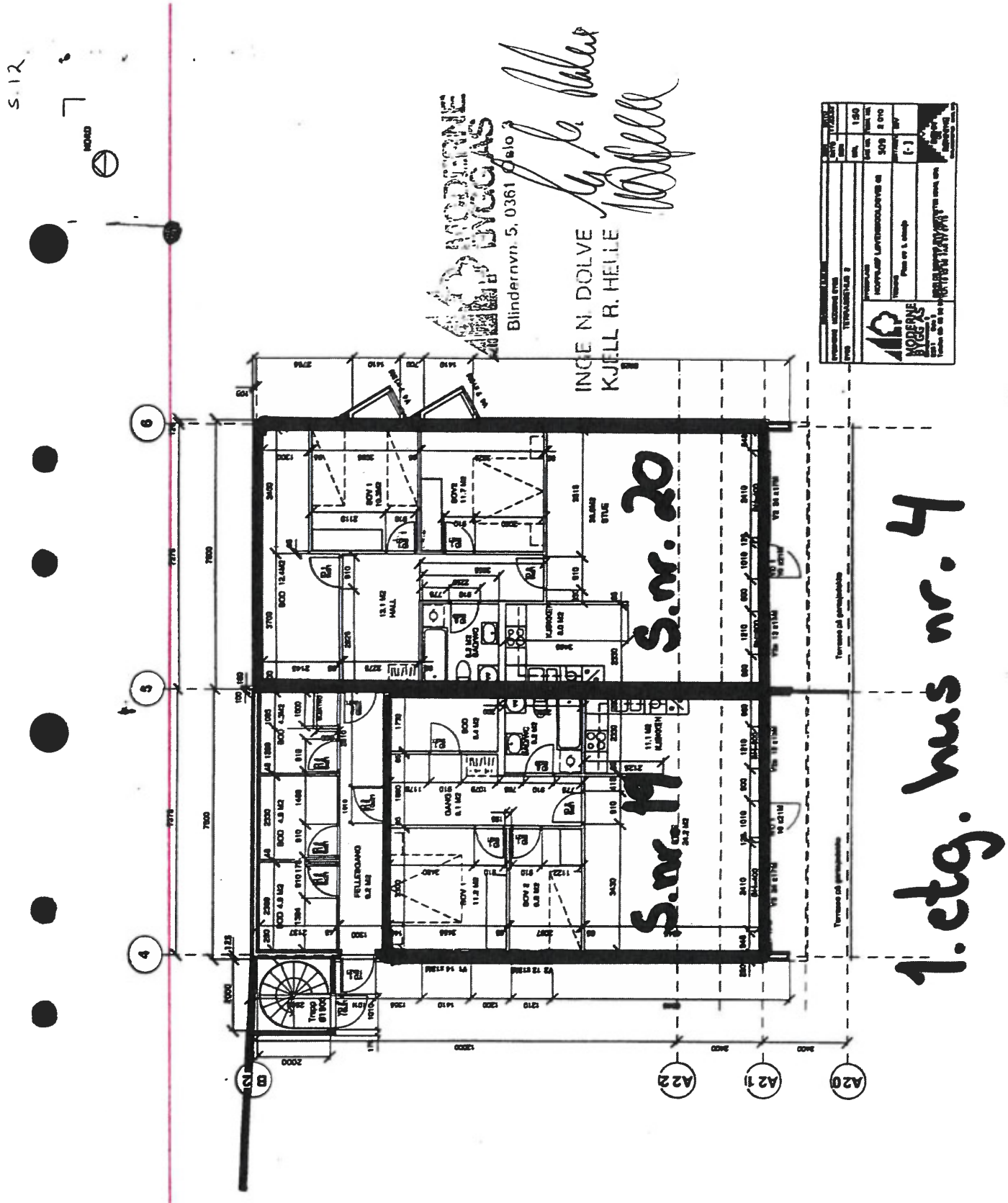


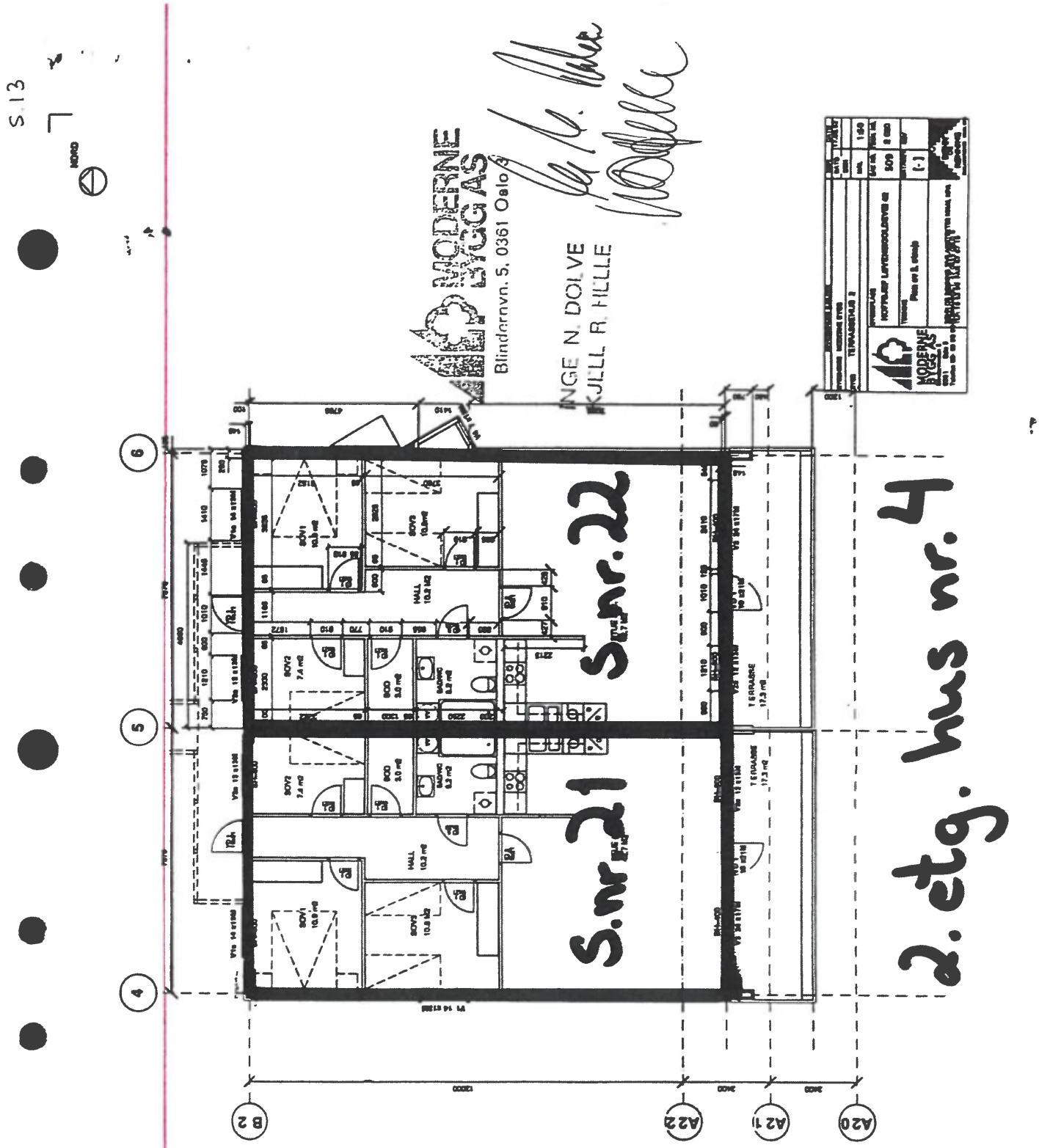
MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

3. etg. hus nr. 3

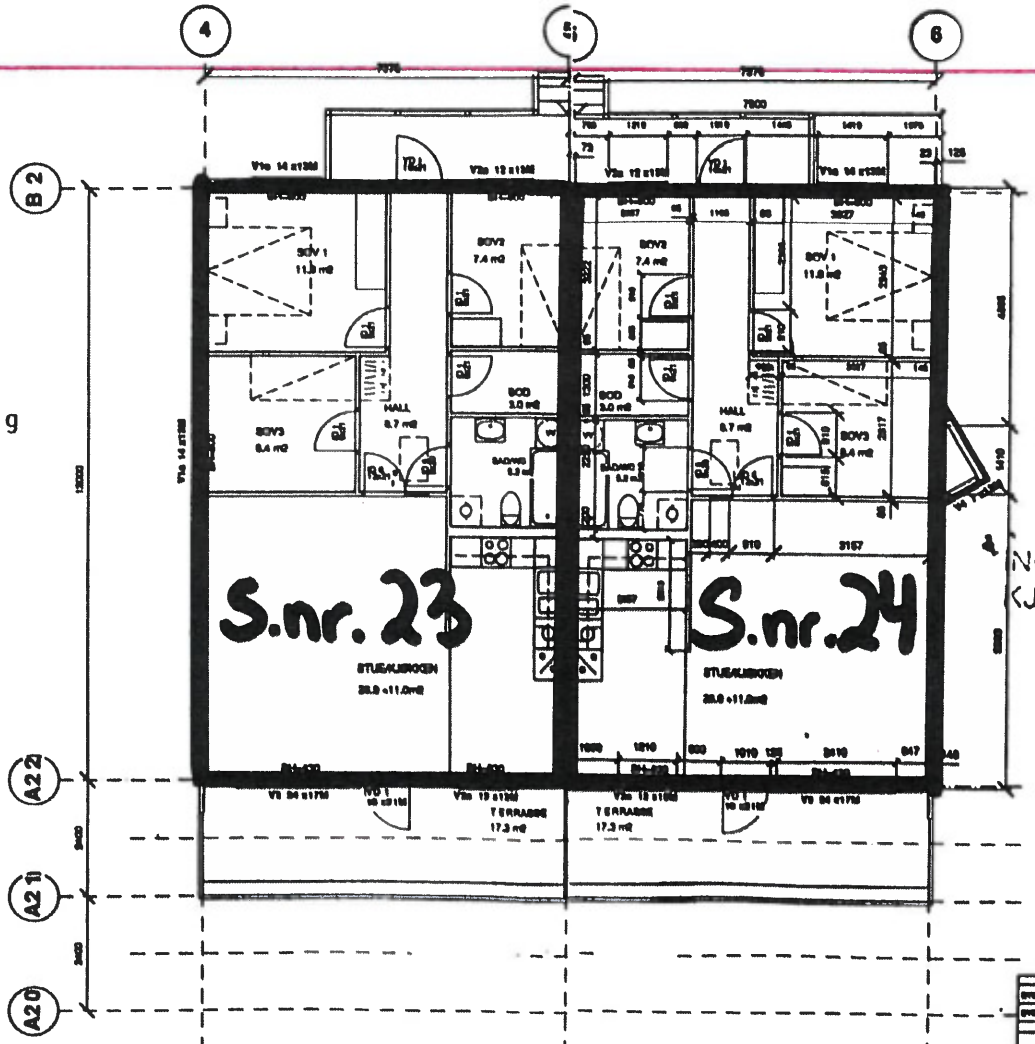
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/41725/105
Uthentet 2025-03-31 11:43


INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
Blindernvn. 5, 0361 Oslo
S.nr. 20
S.nr. 19
1. etg. hus nr. 4


S.13
MODERNE BYGGAS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
S.nr. 22
S.nr. 21
2. etg. hus nr. 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/41725/105
Uthentet 2025-03-31 11:43

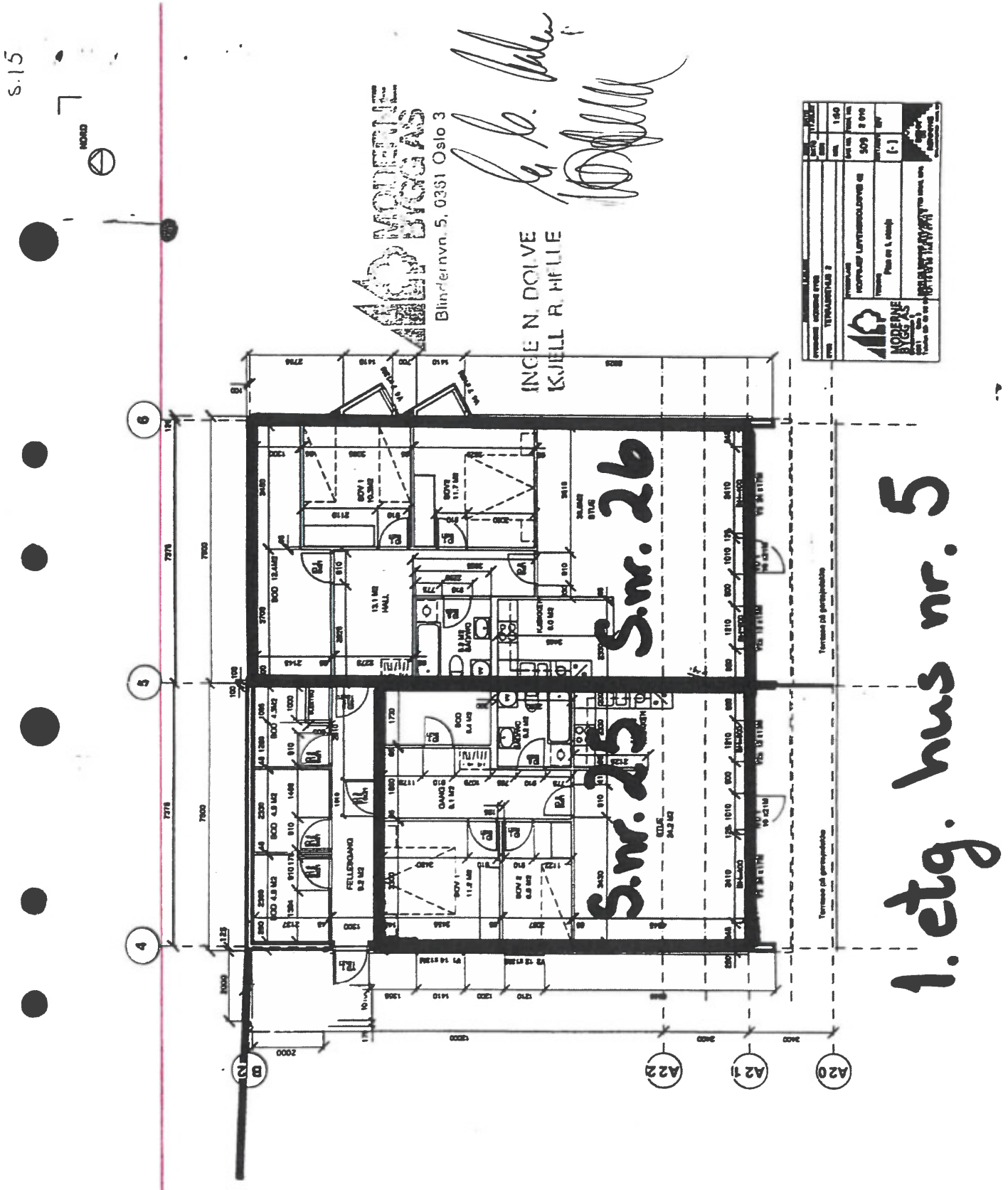
Kryperom på loft over hver seksjon inngår i seksjonen. Tilgjengelig fra takluke som vist i hallen.

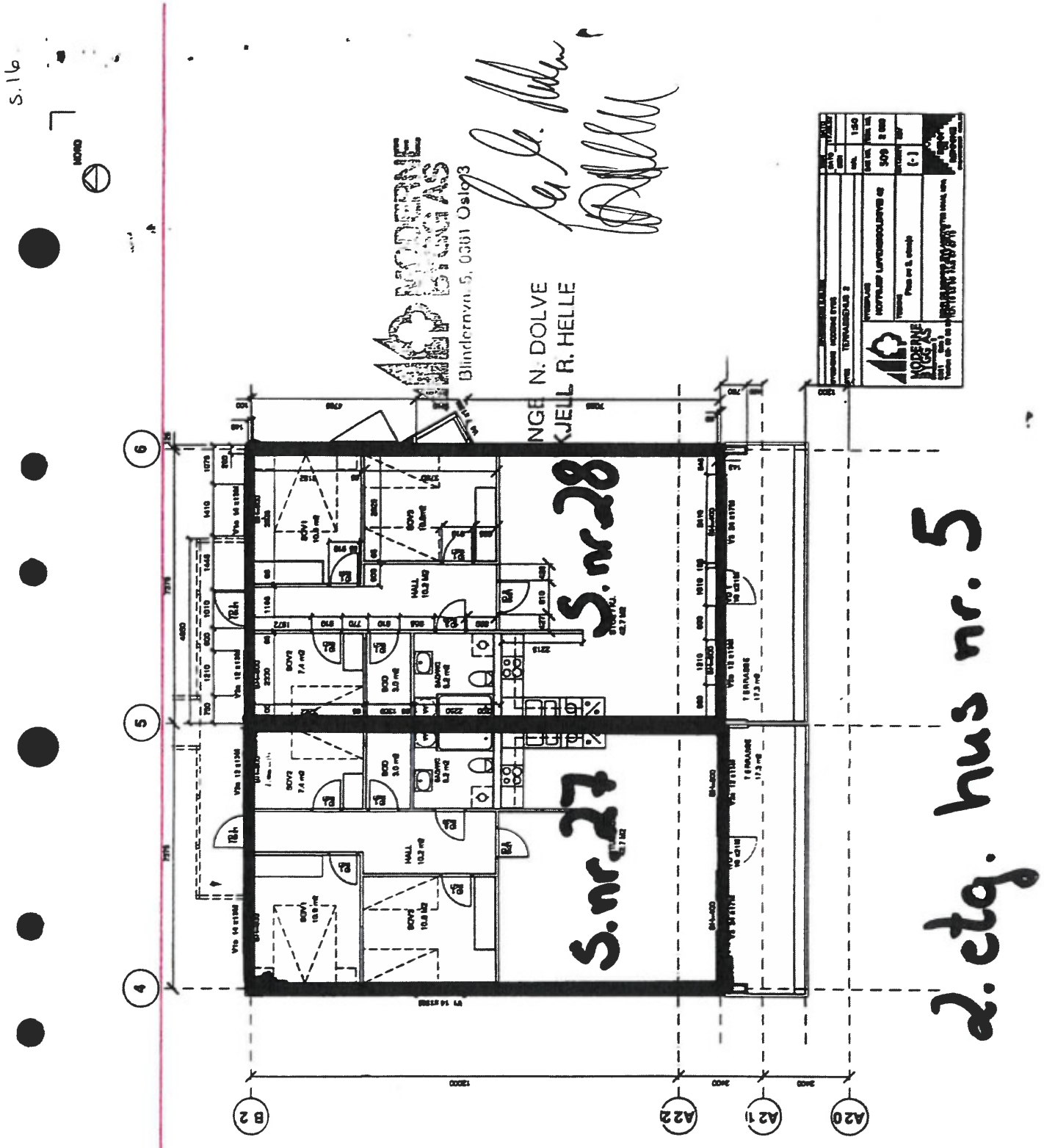


3. etg. hus nr. 4

MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

NGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

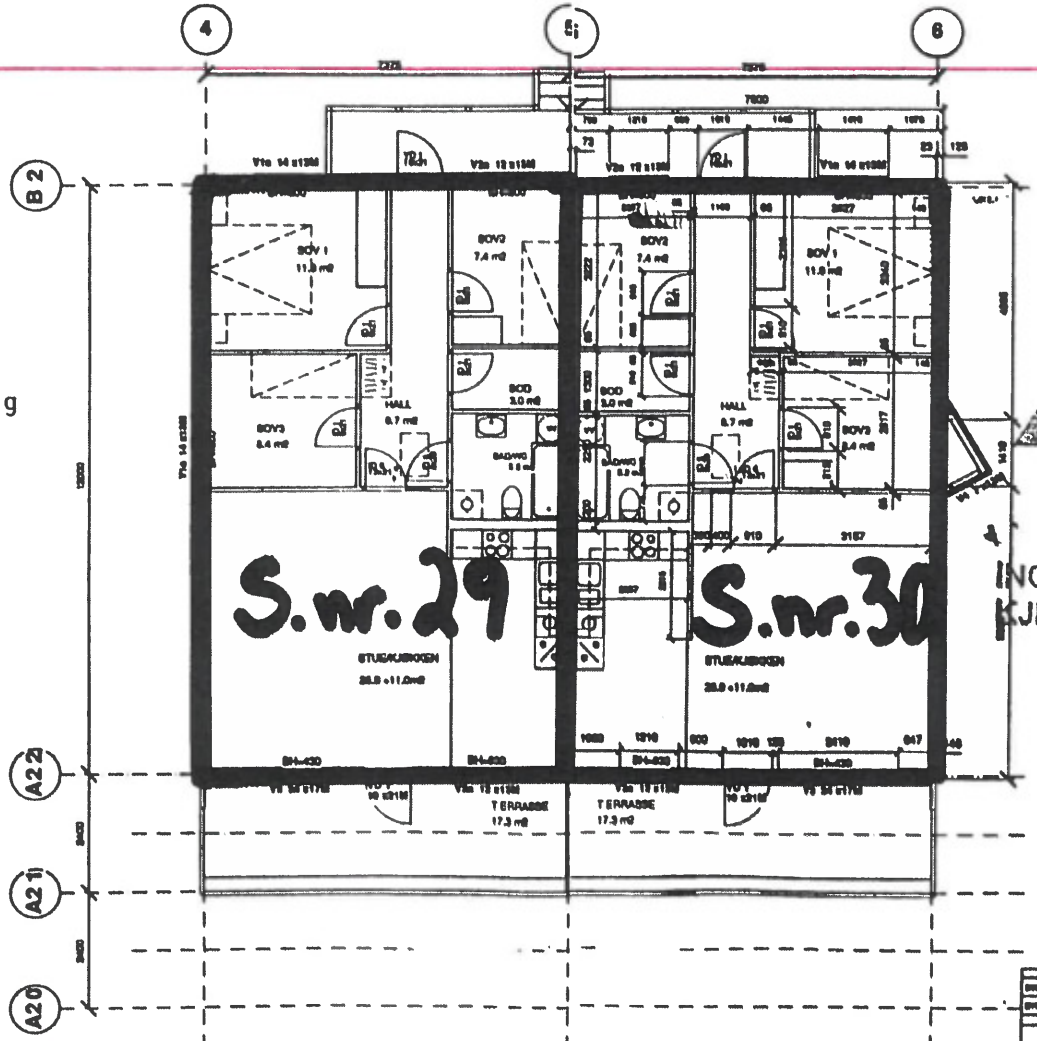

S.15
NORD
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
Blindernvn. 5, 0351 Oslo 3
S.nr. 25
S.nr. 26
1. etg. hus nr. 5


S. 16
Blindernveien 5, 0371 Oslo 3
N. DOLVE
R. HELLE
S.nr.28
S.nr.27
2. etg. hus nr. 5
B 2
A 2
A 1
A 0

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/41725/105
Uthentet 2025-03-31 11:43

s.17

Kryperom på loft over hver seksjon inngår i seksjonen. Tilgjengelig fra takluke som vist i hallen.



MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

INGE N. DOLVE
KJELL R. HOLE

3. etg. hus nr. 5

BESØKSRAPPORT - ANTICIMEX



BESØKSRAPPORT SKADEDYR

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42B

0382 OSLO

Objekt

Objektnavn	Finn Berg Jacobsens dødsbo v/bostyrer Randi Birgitte Bull
Adresse	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42B
Poststed	0382 OSLO
Kontaktperson	Finn Berg Jacobsens dødsbo v/bostyr
E-post	faa@bull.no
Telefon	95 07 69 07
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Carl Erik Kraabøl

Anticimex

Avdeling	Øst
Adresse	Lørenskogveien 75
Poststed	1470 Lørenskog
E-post	kundeservice.ost@anticimex.no
Telefon	41414128
Ordrenummer	20207830
Referanse	
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	28.05.2025
Besøkstype	Engangsoppdrag
Rapport ved	Christoffer Fjellström

Skadedyr

Skadetype	sebraklanner, museumsbille
Bygningsdel	Boligrom
Antatt alder	

Signatur for gjennomføring

Signatur kunde

Signatur Anticimex

Christoffer Fjellström

Innledning

Megler Carl Erik Kraabøl forteller at dette er et dødsbo og at det under håndtering av bolig ifm salg er oppdaget insekter i hovedsak i vinduer og at disse har satt seg på tepper og div i boligen. Carl Erik forteller også at det observeres flere insekter idag en under forrige inspeksjon av bolig.

Observasjoner på stedet

Aktivitet av sebraklanner observeres rundtom i boligen, flest individer er funnet i vinduskarmer i stue og soverom. En del klannere observeres på puter og pleder som ligger på gulv i stuen.

Sprekker i gulv og listverk observeres rundtom i boligen.

Vurdering

Her er det aktivitet av sebraklanner. Da bolig står tom har insekter gode muligheter for å vandre rundt og finne ev næringsgrunnlag for videre etablering.

Utførte tiltak

Ingen tiltak utført.

Sikring og forebyggende tiltak

Det er anbefalt godt renhold med støvsuger og frysing eller kasting av angrepne varer.

Tepper og puter bankes og støvsuges.

Sørg for å hold all typ av mat i tette løsninger.

Hva skal skje videre

Kunde tar kontakt ved behov.

Status og oppfølging

Oppdraget anses som ferdig.

PROTOKOLL SKADEDYR

Hoffsjef Løvenskiolds vei 42B

0382 OSLO

Objekt

Objektnavn	Finn Berg Jacobsens dødsbo v/bostyrer Randi Birgitte Bull
Adresse	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42B
Poststed	0382 OSLO
Kontaktperson	Finn Berg Jacobsens dødsbo v/bostyr
E-post	faa@bull.no
Telefon	95 07 69 07
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Carl Erik Kraabøl

Anticimex

Avdeling	Øst
Adresse	Lørenskogveien 75
Poststed	1470 Lørenskog
E-post	kundeservice.ost@anticimex.no
Telefon	41414128
Ordrenummer	20207830
Referanse	
Inspeksjonsdato	28.05.2025
Rapport ved	Christoffer Fjellström



Signatur inspektør

Om bekjempelsen

Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr	Sebraklanner
Bruk av kjemiske midler ved dette besøket	Nei
Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner	Nei
Lokalene kan tas i bruk	
Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak	Ja. Tiltak er beskrevet i rapport.
Nabovarsel levert	Nei - Tekniker har vurdert situasjonen med bakgrunn i valg av metode, middel og omgivelser, og anser at det i dette tilfellet ikke er behov for ytterligere varsling.
Status og oppfølging	Oppdraget anses som ferdig.

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:
Hoffsjef Løvenskiolds vei 42B
Gnr. 28 Bnr. 218 Snr. 19 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0246

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: / 47 63 76 89

E-post: monica.kristiansen@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