



aktiv.

Hoffsveien 6A, 0275 OSLO

**Lys og gjennomgående 2-roms |
Nytt kjøkken 2020 | Fyring, V.v, TV
og bredbånd er inkl. | Heis |
Garasje m/ el-lader |**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585

E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 81 818,-
Omkostn.: Kr 140 870,-
Total ink omk.: Kr 5 722 688,-
Felleskostn.: Kr 4 561,-
Selger: Kristine Høivik Smedsrud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 44/48 kvm
Tomtstr.: 4884.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 203
Snr. 32
Oppdragsnr.: 1008250171

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hoffsvæien 6A!

Dette er en gjennomgående og lys 2-roms leilighet med heis, vestvendt balkong og garasjeplass med el-bil lader. Perfekt førstegangskjøp! Leiligheten holder god standard, og er moderne og gjennomført. Leiligheten ligger meget sentralt til på Hoff/Skøyen med alt av fasiliteter rett rundt hjørnet. Enkel heisadkomst til stor felles takterrasse med masse sol. Her vil du garantert trives!

Verdt å merke seg:

- Nytt kjøkken 2020
- Heis, balkong og garasjeplass med el-bil lader!
- Fyring, V.v, TV og bredbånd er inkl. i felleskost
- Sentral beliggenhet
- Ekstern bod på ca. 5 kvm
- Stor og solrik felles takterrasse
- Godt med kollektiv muligheter

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	54
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 48 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 44 m² Vindfang, Gang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takhøyde er ca. 250 cm. Bad med takhøyde på 230 cm.

Bruksrett til bod i kjeller. Størrelse ca. 4 m² (BRA-e).

TBA: Balkong på ca. 7 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4884.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesareal med asfalterte internveier og beplantning.

Beliggenhet

Svært sentral beliggenhet på attraktive Hoff/Skøyen i Ullern bydel

Denne boligen har en førsteklasses beliggenhet på populære Hoff/Skøyen, midt i hjertet av Ullern. Rett i nærheten finner du REMA 1000 med posttjenester, og kun fem minutters gange unna ligger det lokale senteret Møllhausen, som byr på et variert utvalg av butikker som Coop Mega, Kiwi, Apotek1, Nille og Skøyen Café.

Området er svært godt tilrettelagt for kollektivtransport, med både buss og trikk i Hoffsveien, samt tog og Flytoget fra Skøyen stasjon. Neste stopp med toget er Nationaltheatret, og den kommende Fornebubanen vil ytterligere styrke transporttilbudet i området. I tillegg bygges det en ny T-banestasjon i nærheten, som vil gi beboerne på Skøyen enda bedre tilgjengelighet og fleksibilitet.

For den som ønsker flere shoppingmuligheter, ligger Karenslyst Allé kun 800 meter unna. Denne moderne handlegaten tilbyr et bredt spekter av butikker og spisesteder, inkludert Moniker, Maschmanns Matmarked, Joe & the Juice og Vinmonopolet med et rikt utvalg.

Boligen har også nærhet til flere populære områder som Majorstuen, Frogner og Solli Plass. På fine dager kan du nyte en spasertur i Den Engelske Park eller Frognerparken, eller følge Hoffsvelven til Smestaddammen – perfekte steder for både rolige turer og løpetrening. Bygdøy ligger også innen gangavstand, med badestrender, museer og flotte turområder. Tar du sykkelveien langs Frognerkilen, er du på Aker Brygge på omtrent 15 minutter.

Gangavstander fra boligen:

REMA 1000: 1 minutt

SATS treningssenter: 1 minutt

Harbitz Torg: 3 minutter

Coop, Mester Grønn, Nille og apotek på Hoff: 6 minutter

Hoff trikkeholdeplass (linje 13): 1 minutt

Karenslyst Allé: 10 minutter

Skøyen togstasjon: 7 minutter

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Frode Grønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering). Balkongdør med trekarm og 2-lags glass. Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke belagt med heller, forankret til bygning. Størrelse ca. 7 m².

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

UTVENDIG

Dører - TG 2

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG 2

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk målt til 88 cm. Dagens krav er 100 cm.

INNVENDIG

Innvendige dører - TG 2

Svelleskade i karm og underkant av skyvedør til bad

VÅTROM

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG 2

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Skiftet toalett rundt 2020-2022. Gjort av rørlegger.

Arbeid utført av; Ukjent.

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Lagt opp ny kurs ifm. etablering av koketopp. Komfyrvakt, utskiftning av stikkontakter.

Arbeid utført av; Alt innen elektro AS.

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

Ja

Beskrivelse; Kontroll ifm. elektrikerarbeid ved bytte av kjøkken (ref. over).

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse; Installert ladeboks i 2023.

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Rehabilitering av bærende betongkonstruksjoner.

Arbeid utført av; Consolvo AS.

Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse; Ikke målt i min leilighet, men i lavere etasjer.

Radonmåling

År; 2025

Verdi; Høyeste årsmiddelverdi 61 Bq/m³, Høyeste måleverdi 82 Bq/m³.

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

Ja

Beskrivelse; Sølvkre er observert i andre leiligheter. Samtlige leiligheter ble behandlet for anslagsvis 2 år siden.

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse for standard.

Innbo og løsøre

Skap på soverom, skohylle i entré og fastmontert hylle/skjenk i stuen medfølger.

Vaskemaskin på bad kan også medfølge om ønskelig.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Kjøkken og alle overflater (unntatt bad) ble pusset opp i 2020.

- Nytt kjøkken fra Sigdal, bl.a. etablering av ny kurs for koketopp og komfyrvakt.
- Ny parkett (eik).
- Alle vegger malt.
- Ny glassplate på kjøkkenvegg over komfyr og vask.

Nytt toalett

- Rundt 2020-2022. Montert av rørlegger.

Regi sameiet:

Rehabilitering av bærende betongkonstruksjoner. Utførende; Consolvo AS.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke kabel-tv og bredbånd inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass der det er montert elbil-lader.

Det er 6 gjesteplasser utenfor bygget som er forbeholdt besøkende til sameiet. Garasjeplassen kan også leies ut fritt.

Det er beboerparkering i området. Ved godkjent beboerparkeringssøknad kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser beboerparkering, indre by, 2025:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr 6 200,-
- Elbil: kr 2 090,-
- Motorsykkel og moped: kr 3 100,-
- El-motorsykkel og el-moped: kr 1 045,-

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Sentralvarme med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det er sentralanlegg for varmt vann. På badet er det varmekabler.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre 2.35 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 287 259

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 149 036

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet på tv/internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

44/4982

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 561,04,-

Lån nr: 9820820082; Adm. lån 1 - Akonto renter; 462,30,-

Lån nr: 9820820082; Adm. lån 1 - Akonto avdrag; 555,39,-

Dugnadsforskudd; 50,00,-

Garasje; 150,00,-

Felleskostnader; 2 814,35,-

Kabel-tv; 529,00,-

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 561

Andel Fellesgjeld

Kr 81 818

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.06.2025

Andel fellesformue

Kr 9 951

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Hoffsparken boligsameie

Organisasjonsnummer

988 870 064

Om sameiet

Sameiet består av 101 seksjoner.

Hoffsparken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988870064, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune. Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31, bnr. 203 i Oslo kommune.

Selskapets hjemmeside: www.hoffsparken.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ett lån i OBOS-banken med restgjeld på ca. 5,6 mill. Lånet har flytende rente på 7,00 % pr. 31.05.25. På årsmøte i 2024 ble det vedtatt å innføre IN-ordning på lånet, slik at ny eier kan velge å nedbetale lånet om ønskelig. Kapitalkostnader på lånet pr. i dag er 588,-

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett av eiendommen.

Regnskap/budsjett

Regnskap for 2023 viser et underskudd på kr 2 729 591,- i hovedsak knyttet til rehabilitering av garasjeanlegg, som ble gjennomført under budsjettet kostnad. Budsjett for 2024 viser et forventet overskudd på kr 1 041 934,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det betales "dugnadsforskudd" kr 50,- per mnd. Det blir refundert de som møter på dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 203, seksjonsnummer 32 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1948/10775-2/105 20.10.1948 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 203

1956/13121-2/105 03.11.1956 SKJØNN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 203

1961/14674-1/105 10.11.1961 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 203

1961/15909-1/105 01.12.1961 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED

VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 203

1962/4507-1/105 12.04.1962 ERKLÆRING/AVTALE

VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 203

1964/4371-1/105 09.04.1964 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 203

1983/25261-2/105 06.09.1983 ERKLÆRING/AVTALE

EKSPPROPRIASJON VEDR VEI

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 203

1992/7313-2/105 07.02.1992 ERKLÆRING/AVTALE

Div. vilkår i forb. med utskillelse/bebyggelse -
bl.a.
godkjennes Hoffveien i sin nuværenede bredde,
vederlagsfri
overdragelse til kommunen av nødvendig veigrunn m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 203

1992/23809-1/105 11.05.1992 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
nybygg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 203

1994/69281-1/105 02.12.1994 BESTEMMELSE OM VEG
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr.
 byggeavstand til
Hoffvegen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 203

2005/64806-3/105 30.09.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/527485-1/200 13.06.2016 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 471
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 472
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 495
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/527564-1/200 13.06.2016 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 471
Bestemmelse om oljetank
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/527564-2/200 13.06.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om gjensidig rett til å legge og ha
liggende ledninger for telefon, kabel, vann, avløp,
fjernvarme og eventuell annen infrastruktur i
grunnen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/527564-3/200 13.06.2016 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om å avgi nødvendig areal til regulert
gang- og sykkelvei

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/527564-7/200 13.06.2016 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om gjensidig bygging, reparasjon og
vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1329584-1/200 22.11.2022

15:57

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 500 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert til 18.09.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.09.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål jf. S-4080. For mer informasjon om
reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan-
og bygningsetatens hjemmeside.

Det er følgende plan- og byggesaker i området:

Hoffsveien 6 A - Bygge inn del av terrasse. Søknaden omfatter innbygging av deler av
takterasse til del av leilighet. Det ble søkt om ferdigattest 07.06.2023. Les mer på
Oslo kommune sine nettsider, bruk saksnummer: 201411505.

Hoffsveien 10 - Påbygg, fasadeendring og bruksendring til kontor i 3. etasje. Les mer
på Oslo kommune sine nettsider. Bruk saksnummer: 202303313.

Pågående plansaker:

Hoffsveien - Ombygging av Hoffsveien nordre parsell for sykkelfelt i begge retninger

Saksnummer: 201919947 - Byggesak. Mottatt sak: 03.12.2019

Status: Igangsettingstillatelse gitt

Prosjektet ligger mellom Hoff og Smestad i bydel Ullern. Det søkes om å utvide Hoffsv. med 1-3 meter slik at det blir plass til sykkelstige i begge retninger. Tiltaket innebærer også etablering av ny bro over Hoffselven, støttemurer ved Øvre Smestaddammen, betongmur over kulvert, samt riving og oppføring av støyskjerm. Prosjektet er delt opp i to byggesaker, og denne søknaden gjelder nordre parsell fra Monolittveien og til Jarlsborgveien (ned til profil 700). Bysykel-stativet inngår ikke i søknaden, da denne faller innenfor søndre parsell.

Områderegulering for Skøyen: Områderegulering for Skøyen består av planbeskrivelse, konsekvensutredning, planbestemmelser og innkomne merknader med etatens kommentarer til varsel om oppstart av planarbeidet, offentlig ettersyn og begrenset høring reguleringsplankart med to alternativ for utbygging i deler av kantsonen til Hoffselva, Illustrasjonshefte og rapporter knyttet til plan prosessen. Les mer på Oslo kommune sine nettsider. Bruk saksnummer: 201414412.

Mindre vesentlig endring av reg.plan vedtatt 5.5.2004, S-4080, Hoffsv. 10, som endres slik at ges.høyden for hoveddelen av bygg D blir k25,5 og bygg E blir k14,0 og avgrensningen mellom bygg D og C flyttes slik at bygg D utvides.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

81 818 (Andel av fellesgjeld)

5 581 818 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

139 520 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

140 870 (Omkostninger totalt)

151 770 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

154 570 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 722 688 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 733 588 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 736 388 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 140 870

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,7% av kjøpesummen
Garantipremie/inneståelse 3 000
Kommunale opplysninger 3 400
Markedspakke 19 980
Oppgjørshonorar 7 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490
Tilretteleggingsgebyr 19 900
Visninger per stk. 2 990

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

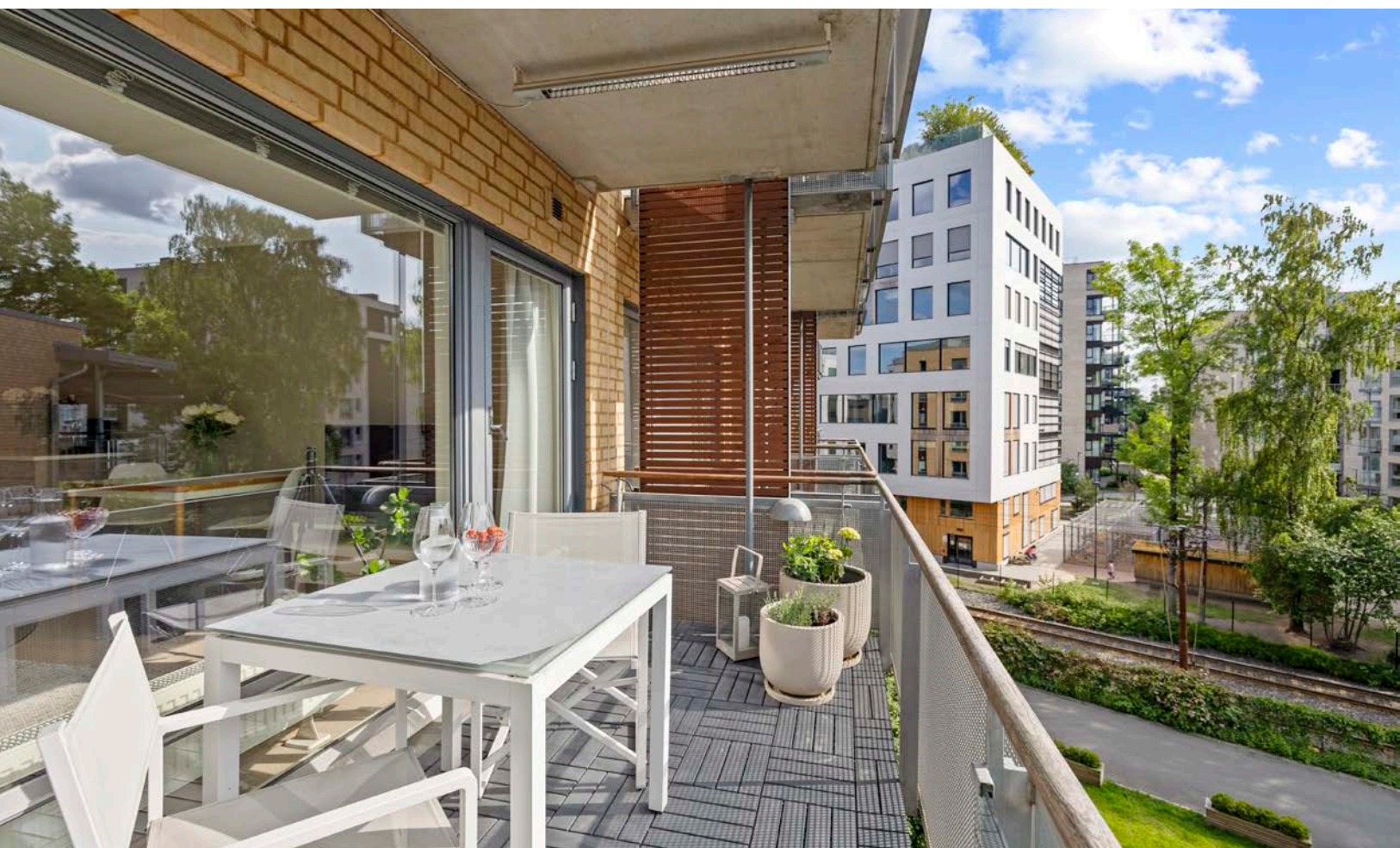
Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Oppdragstaker

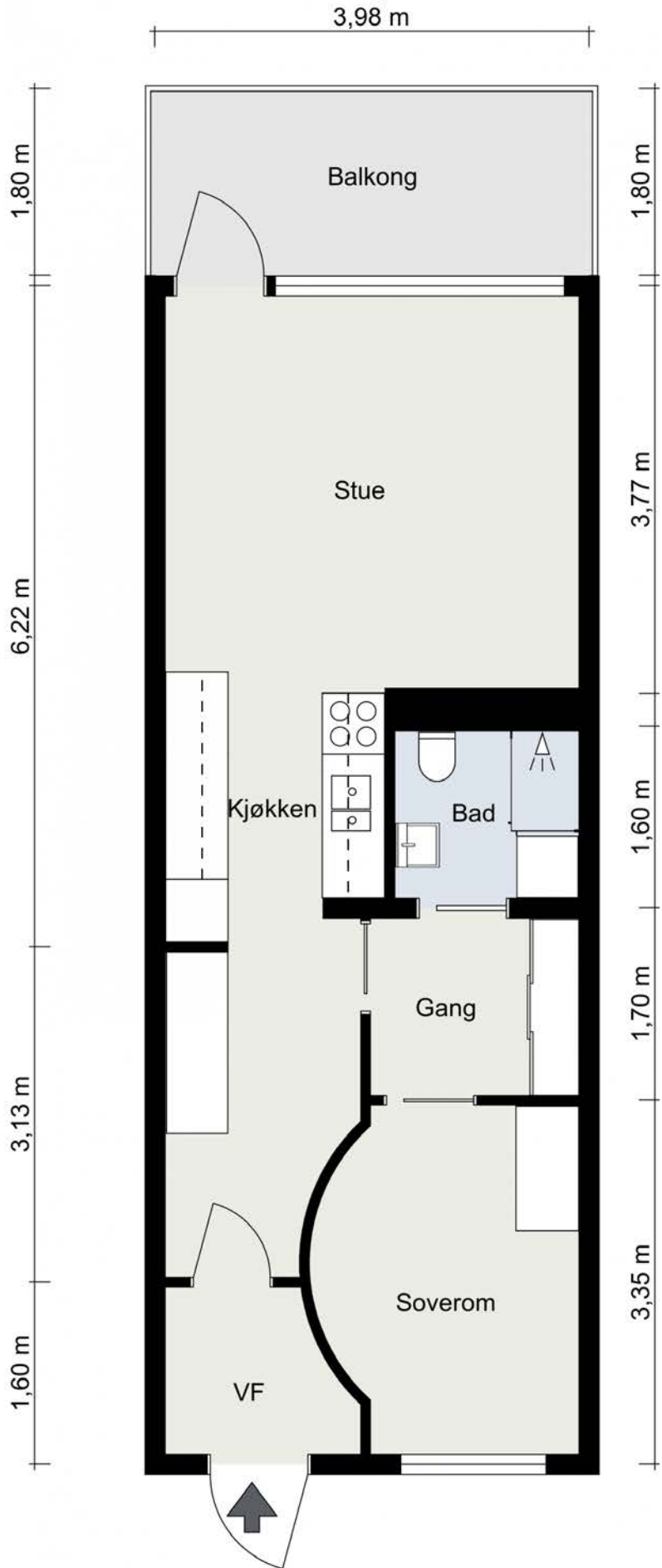
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

08.09.2025

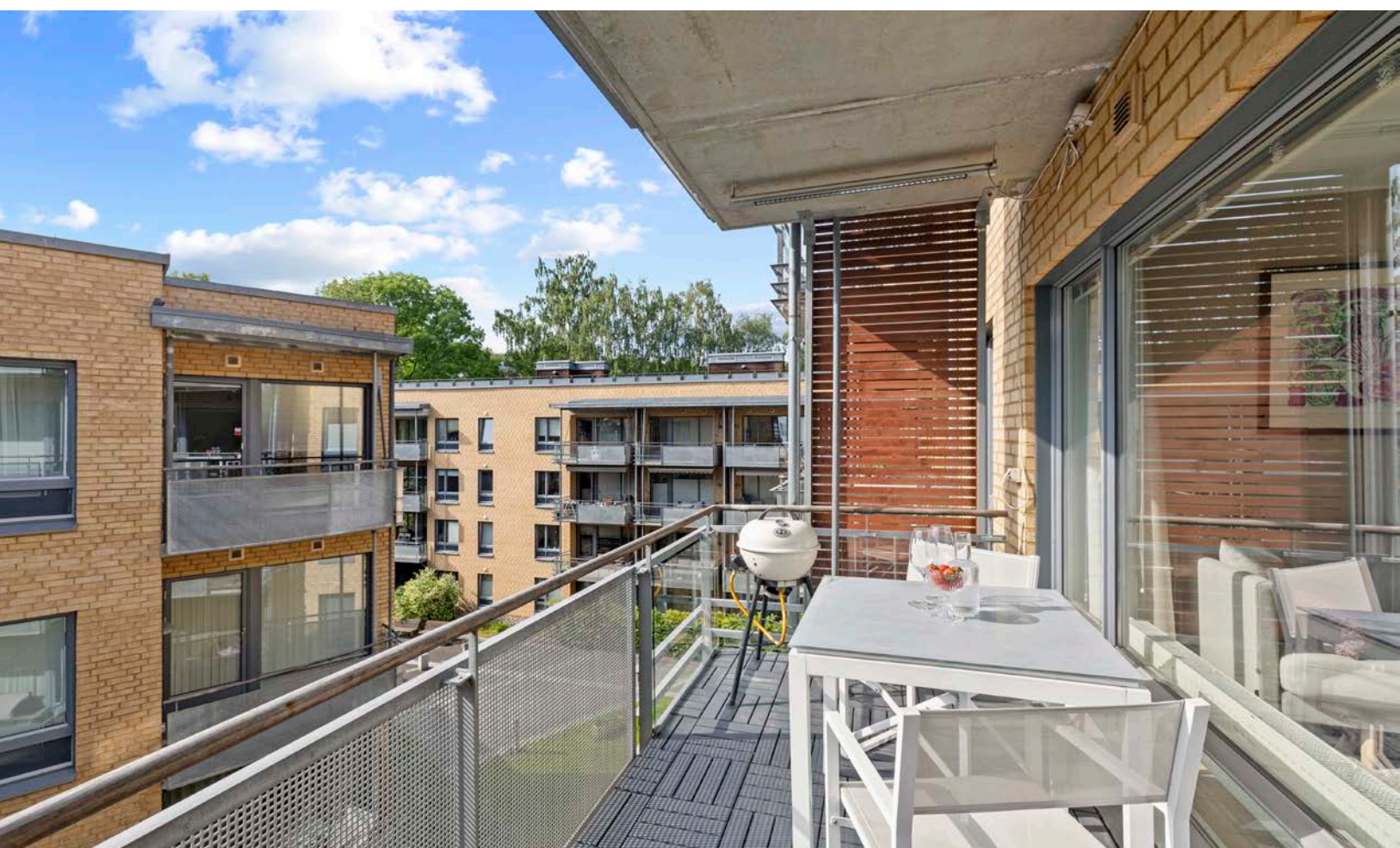


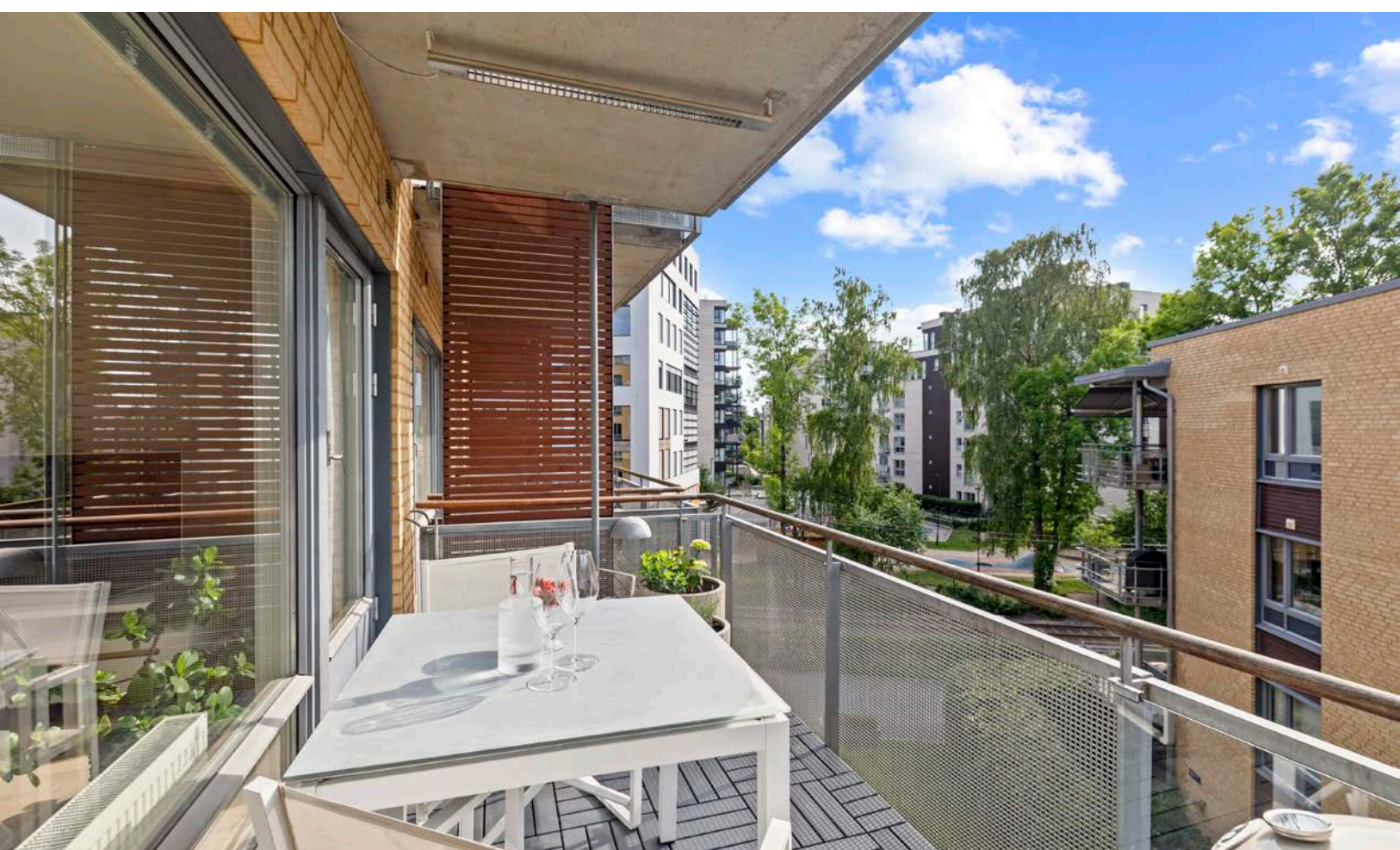
4. Etasje



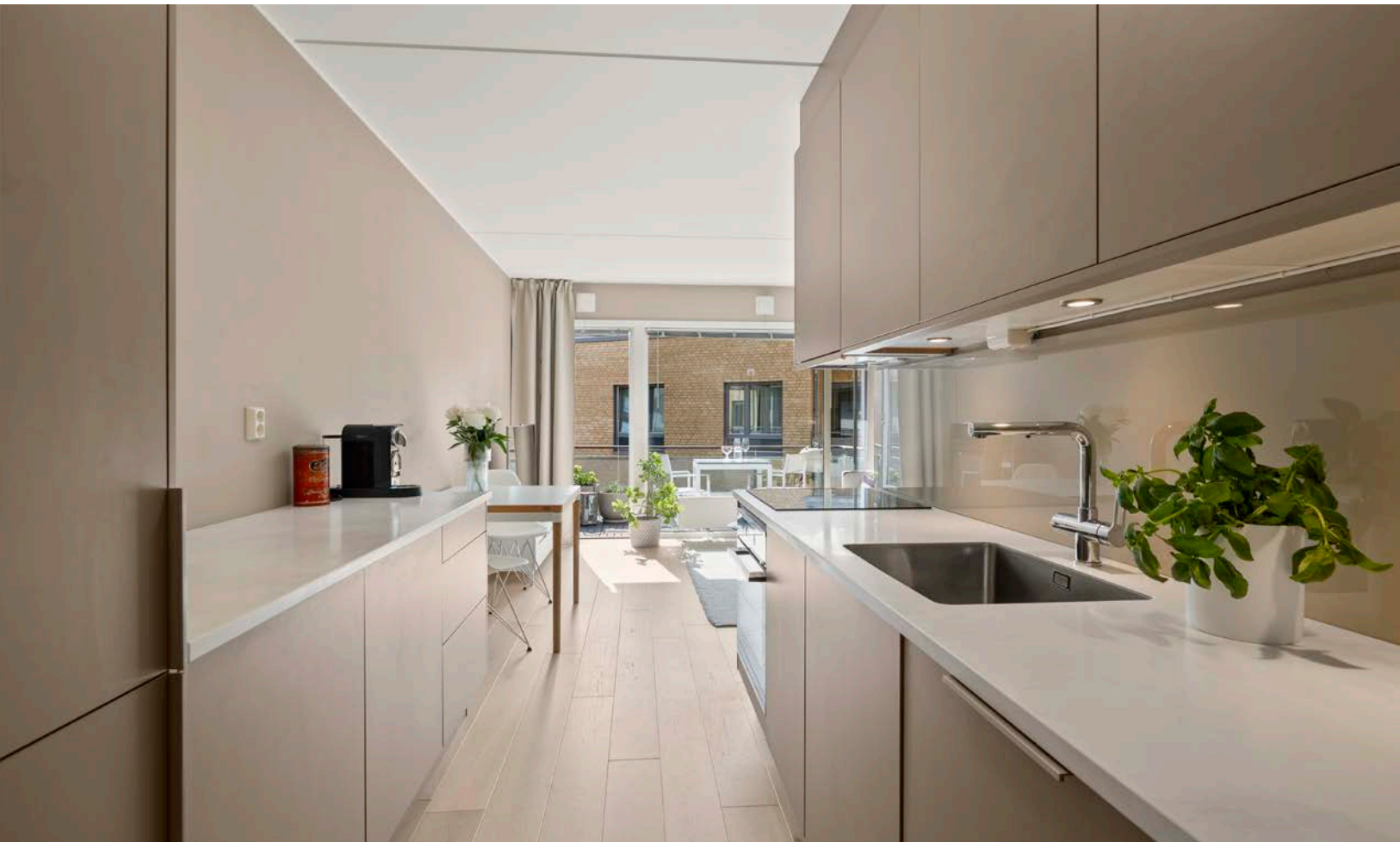




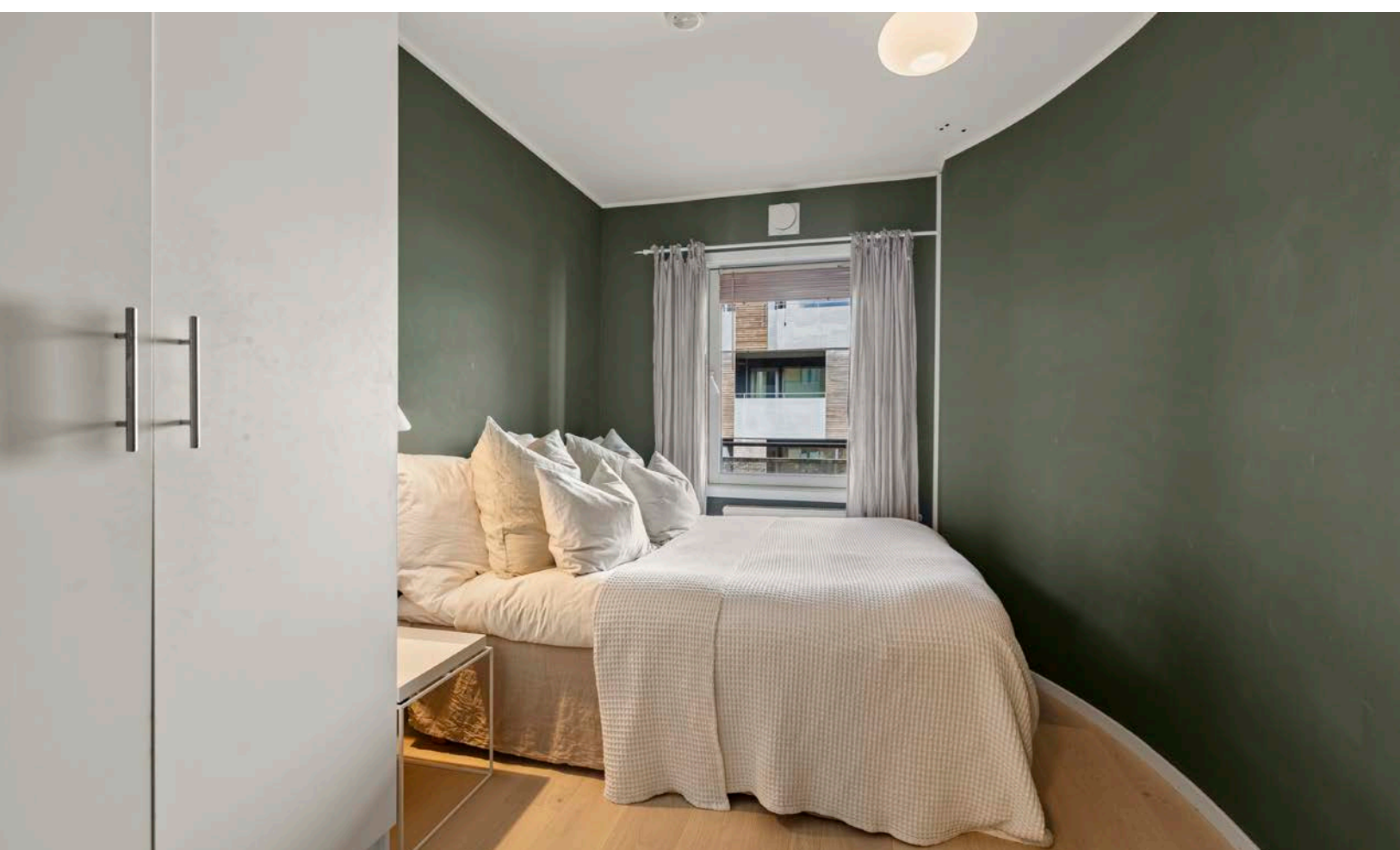


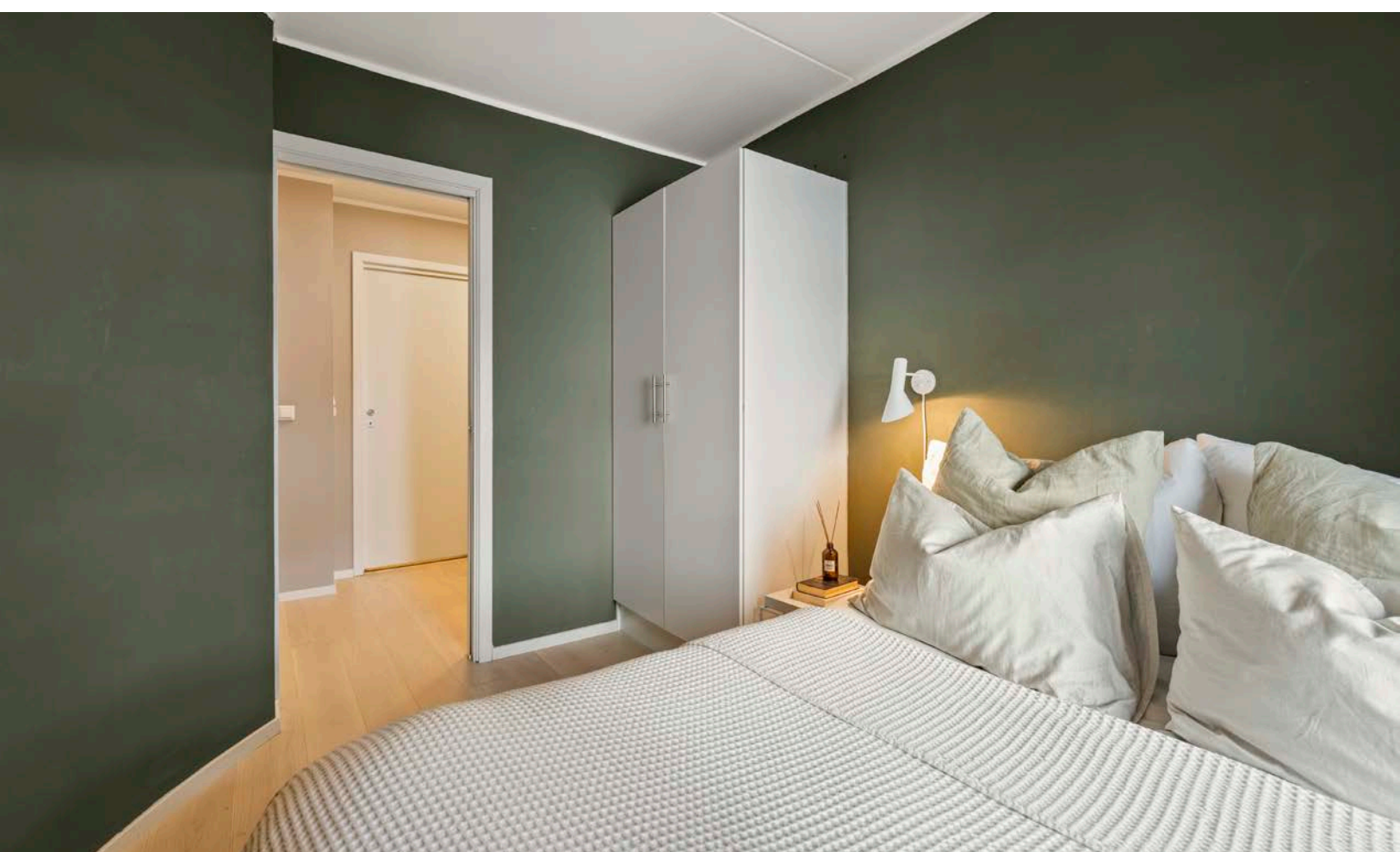








































Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250171	

Selger 1 navn
Kristine Høivik Smedsrud

Gateadresse	
Hoffsveien 6A	

Poststed	Postnr
OSLO	0275

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250171

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet toalett rundt 2020-2022. Gjort av rørlegger.
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp ny kurs ifm. etablering av koketopp. Komfyrvakt, utskiftning av stikkontakter.
Arbeid utført av	Alt innen elektro AS

Filer

[Faktura-1015.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll ifm. elektrikerarbeid ved bytte av kjøkken (ref. over)
-------------	---

Filer

[Faktura-1015.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Installert ladeboks i 2023.
-------------	-----------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehabilitering av bærende betongkonstruksjoner

Arbeid utført av

Consolvo AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke målt i min leilighet, men i lavere etasjer.

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

Høyeste årsmiddelverdi 61 Bq/m³, Høyeste måleverdi 82 Bq/m³

Filer

7795940_1.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sølvkre er observert i andre leiligheter. Samtlige leiligheter ble behandlet for anslagsvis 2 år siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250171

Tilleggskommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1008250171

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Høivik Smedsrud	c0b27e3b2b887f627a37d 22e68cc4f96c1dc9c97	09.06.2025 14:30:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250171

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Hoffsveien 6A - Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hoff Linje 13	2 min 0.1 km
Hoff Linje 40	2 min 0.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 0.6 km
Smestad Linje 2, 3	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.6 km

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	17 min 1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	21 min 1.8 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	6 min 3.3 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	6 min 4.1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet

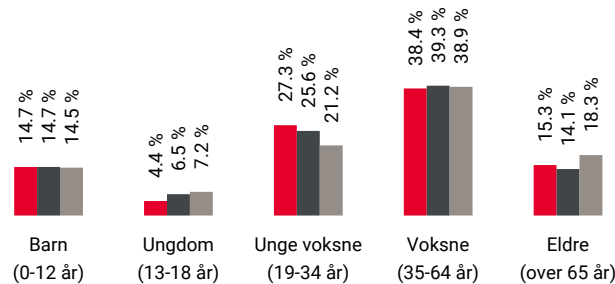
Veldig trygt 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hoff/Bestum østre	3 097	1 577
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoff Terrasse barnehage (2-4 år) 12 barn	2 min 0.2 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 år) 71 barn	3 min 0.3 km
Dokka barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Hoffsveien PostNord	2 min 0.1 km
Coop Mega Harbitz Torg Post i butikk	4 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



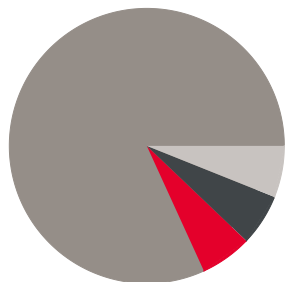
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

Øvre silkestrå	12 min	🚶
Ballspill	1 km	
Casinetto balløkke	15 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
SATS Hoff	1 min	🚶
SATS Sjølyst	13 min	🚶

Boligmasse



- 6% enebolig
- 6% rekkehus
- 81% blokk
- 6% annet

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

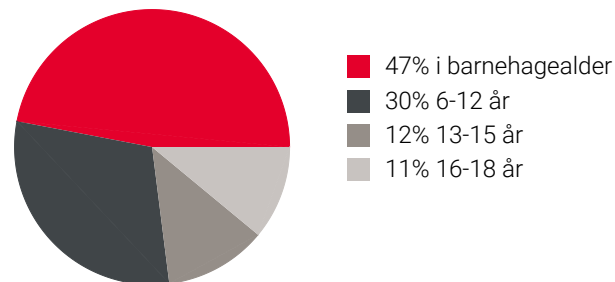
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

Harbitz Torg	4 min	🚶
Apotek 1 Harbitz Torg	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



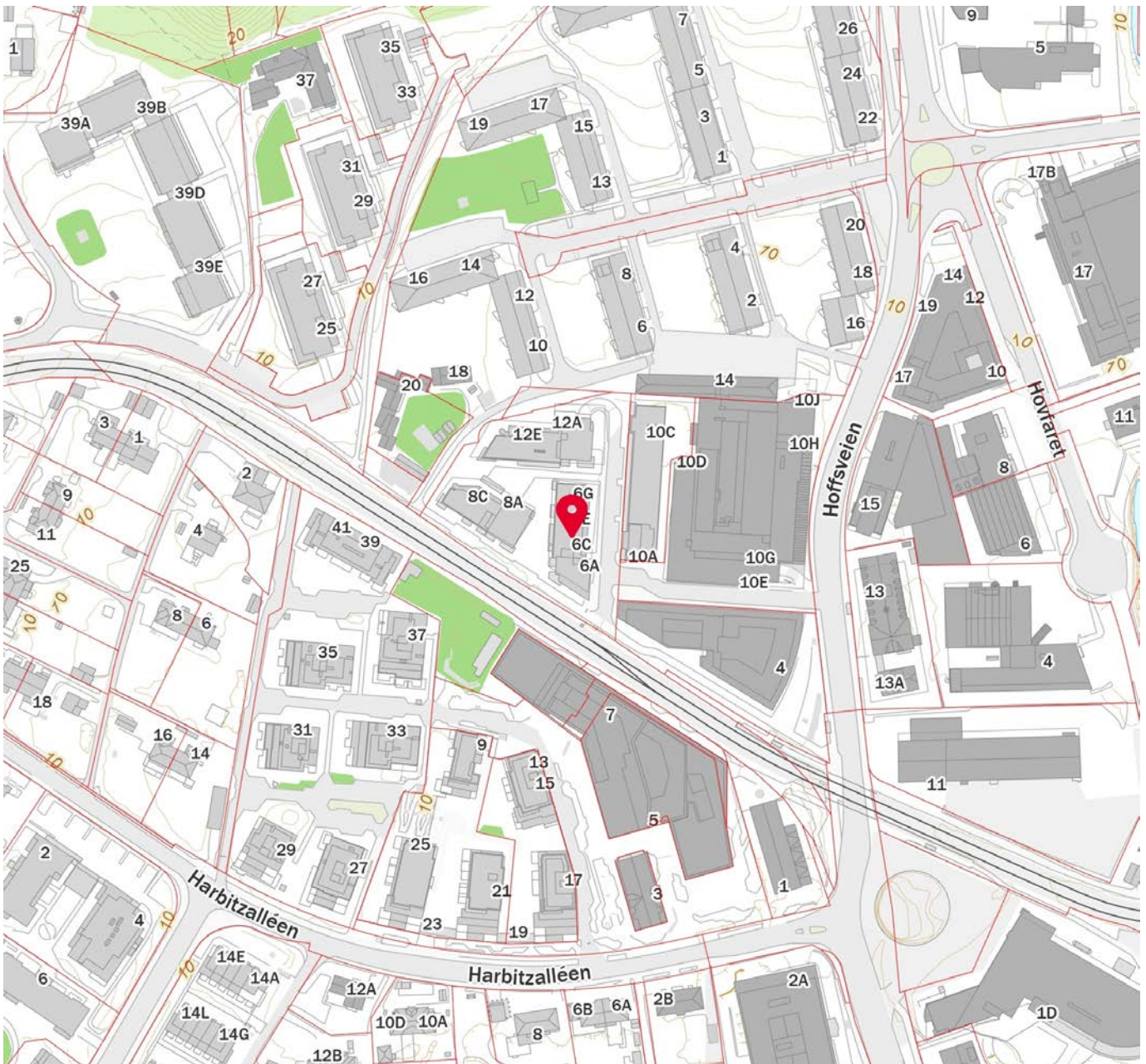
Familiesammensetning



0%	47%
Hoff/Bestum østre	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5636

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Laboratoriet Skøyen, Harbitzalléen 3.

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. Sak om endring av vedtektene 2-1(6) Rettslig disposisjonsrett
8. Sak om endring av vedtektene 5-1(14) Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
9. Sak om endring av vedtektene 7-1 Mislighold
10. Sak om endring av vedtektene 8-1(1) Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
11. Sak om endring av husordensreglene nr.1
12. Sak om endring av husordensreglene nr.2
13. Sak om endring av husordensreglene nr.10
14. Sak om endring av husordensreglene nr.12
15. Sak om endring av husordensreglene nr.15
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges blant de fremmøtte.

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 protokollen velges på årsmøte. 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5636 Årsregnskap 2024.pdf

2. 5636 Hoffsparken Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 209 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 209 000

Sak 7

Sak om endring av vedtektene 2-1(6) Rettslig disposisjonsrett

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

2-1 (6):

(6) Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

Forslag til endring:

(6) Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om **navn, telefonnummer og adresse** på erverver eller leietaker.

Forslag til vedtak

Oppdatering av vedtekt godkjennes.

Vedlegg

3. 5636 Hoffsparken Boligsameie.pdf

Sak 8

Sak om endring av vedtektene 5-1(14) Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

5-1(14) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Dersom de er i ustand skal seksjonseier ta kontakt med vaktmester. Utgifter til reparasjon bekostes av den enkelte seksjonseier.

Forslag til endring:

5-1(14) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Dersom de er i ustand, skal seksjonseier ta kontakt med **rørlegger**. Utgifter til reparasjon bekostes av den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak

Oppdatering av vedtekt godkjennes

Sak 9

Sak om endring av vedtektene 7-1 Mislighold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter gjentatte uttrykninger ved bråk i fjor ønsker styret å kunne ha mulighet til å la de som fører til mange kostbare uttrykninger fra vekter dekke kostnaden selv.

7-1 Mislighold

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

Forslag til endring:

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Ved gjentatte brudd på Husordensregler nr.9 om ro, kan seksjonseier stilles økonomisk ansvarlig for kostnader til vekterutrykning.

Forslag til vedtak

Oppdatering av vedtekter godkjennes

Sak 10

Sak om endring av vedtektene 8-1(1) Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å ha friheten til å utvide styret med ekstra medlemmer på grunn av økt arbeidsmengde. Styret ønsker derfor å endre avsnittet om styrets sammensetting.

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt et varamedlem.

Forslag til endring:

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minimum to andre medlemmer, samt et varamedlem.

Forslag til vedtak

Oppdatering av vedtekt godkjennes

Sak 11

Sak om endring av husordensreglene nr.1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene 1 om mislighold refererer til vedtektene, men det er skrivefeil i gjengivelsen (feil på paragrafer og tekst i kursiv).

1.FORMÅL OG HÅNDHEVING

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Hoffsvæien Boligsameiet, § 10 lyder slik:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende og selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfullbyrdsloven jf. Eierseksjonsloven § 27.

Forslag til endring:

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Hoffsvæien Boligsameiet, § 7 lyder slik:

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. (HVIS VEDTATT: Ved gjentatte brudd på Husordensregler nr.9 om ro, kan seksjonseier stilles økonomisk ansvarlig for kostnader til vekterutrykning).

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

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Vedlegg

4. 5636 Husordensregler.pdf

Sak 12

Sak om endring av husordensreglene nr.2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2.STYRET

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Hoffsparken Boligsameie § 6.

Forslag til endring:

2.STYRET

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Hoffsparken Boligsameie § 6-4.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Sak 13

Sak om endring av husordensreglene nr.10

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

10.AVFALLSHÅNTERING

Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere i søppelrommene. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på. Bruk alle beholderne og unngå søl i og rundt søppelrommene. Beholderne skal for øvrig kun brukes til husholdningsavfall.

Forslag til endring:

Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere/innkasthus. Beholderne må ikke fylles mer enn at avfallsluken kan lukkes ordentlig. Søppelbeholdere/innkasthus skal for øvrig kun brukes til husholdningsavfall. Ved fulle søppelbeholdere, må papp og søppelposer ikke hensettes.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Sak 14

Sak om endring av husordensreglene nr:12

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

12.SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKE

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt, og kan bestilles hos Stempelleverandøren as, stemplev@online.no. Løse lapper/stickers' godtas ikke.

Ringeklokkeblå utendørs blir endret hvert kvartal. Beboere kan enten sende mail til Styret, styret.hoffsparken@gmail.com, eller legge en lapp i styrets postkasse i Hoffsvæien 6A.

Forslag til endring:

12. SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt, og informasjon om hvor skilt kan bestilles finnes til enhver tid på Vibbo. Løse lapper/stickers godtas ikke.

Ringeklokkeblå utendørs blir endret ved behov. Beboere skal kontakte styret på Vibbo for endring av navn.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Sak 15

Sak om endring av husordensreglene nr:15

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

(Endringen er i andre setning, derfor gjengis ikke hele regel nr:15)

15.PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne (...) osv.

Forslag til endring:

15.PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Jf. Vedtektene §12-1 (e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne (...) osv.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martha Grøndahl
- Svein Olav Barhellestøl
- Vegard Øvstegård

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-2025

Kommunikasjon

Styremøter

Styret har avholdt månedlige styremøter.

I tillegg har det vært avholdt budsjettmøte i november og regnskapsmøte i mai 2025. Oppfølging av vedlikehold, økonomi og bomiljø er viktige temaer på styremøtene.

Årsmøte

Årsmøte ble avholdt 27. mai 2024 på «Laboratoriet» i Harbitzalléen 3.

Meldinger om nattestøy

Styret har en håndfull ganger blitt gjort oppmerksom på støy i tidsrommet der det skal være ro i sameiet. Vekter fra Securitas har blitt tilkalt av beboere i flere tilfeller. I juni var det en ubehagelig episode hos en beboer som førte til at styret og OBOS forretningsfører sendte ut brev til eier av leiligheten. Styret har opplevd en bedring etter dette tiltaket.

Informasjonskanaler

Vibbo (vibbo.no/hoffsparken) er Hoffsparken Boligsameies primære kommunikasjonskanal for styret, eiere og beboere. De aller fleste eiere og beboere benytter plattformen og kun et fåtall har reservert seg mot digital kommunikasjon med styret og forretningsfører (OBOS).

Sameiet har en gruppe på Facebook (Hoffsparken Boligsameie) som benyttes av beboere.

Økonomi

Styret forvalter sameiets økonomi sammen med OBOS Eiendomsforvaltning. Sameiet har forretningsfører og regnskapsfører fra OBOS og revisor fra PWC.

Styrets oppgaver innebærer behandling av fakturaer, månedlig resultatoppfølging, budsjettvurdering, kostnadsprioritering og reforhandling av avtaler.

Pris for lading på el-bil laderne i garasjen fastsettes av styret. Styrets praksis er månedlig justering i henhold til strømpris foregående måned. Hoffsparken mottar strømstøtte for ladestrøm og øvrig strøm som benyttes i fellesarealer.

Sameiet tok opp lån for å finansiere rehabilitering av garasjekjeller. Arbeidene ble avsluttet mars 2024, men det var feil med oppmerking av p-plassene, så garasjen ble ferdigstilt i juni 2025. Første mulige nedbetaling på lånet var i oktober 2024, og flere seksjonseiere benyttet seg av det. I samme periode foretok OBOS migrering av sine datasystemer, og det var mye rot med både innbetaling av felleskostnader og manglende faktura ifm migreringen. Etter mye rot og feilinformasjon fra vår rådgiver i OBOS, besluttet styret å si opp vår faste rådgiver gjennom flere år, Jan-Kenneth Dokken. I november 2024 fikk vi ny rådgiver i OBOS, Ole Vegard Tveita.

HMS

Styret har en viktig oppgave i å sikre helse, miljø og sikkerhet i Hoffsparken. Det ble i september 2024 gjennomført rutinemessig vernerunde med inspeksjon av fellesarealer.

Brannanlegg

Årlig service og kontroll av brannvarslingsanlegget med klokketest er planlagt onsdag 28.mai 2025. I 2024 ble årlig klokkeprøve avholdt tirsdag 14.mai.

Fjernvarme

Som et tiltak for å spare energi og kostnader til fyring ble fjernvarmen i 2024 slått av i sommermånedene (juni-august). Styret mottok ingen negative tilbakemeldinger på dette. Fjernvarmen ble slått på i august da en beboer meldte til styret at temperaturen i leiligheten opplevdes kald.

Heis

KONE gjennomfører årlig sjekk og har anbefalt oss å utbedre kommunikasjonsenheten da nåværende kommunikasjonsløsning fases ut ila 2025. Oppgradering av kommunikasjonsenhet fra KONE ble utført i første kvartal 2025.

Utført vedlikehold

Boligmassen og fellesområdene har behov for jevnlig oppfølging og vedlikehold. Sameiet har serviceavtaler med leverandører for de fleste systemer og anlegg (slik som heis, ventilasjon i garasjen, garasjeport, brannanlegg, VVS, elektro), og faste leverandører for de fleste områder (slik som vaktmester). Praksis er at løpende vedlikehold utføres fortløpende i samarbeid med faste partnerne.

For større vedlikeholdsarbeid ligger en vedlikeholdsplan utarbeidet for sameiet av OPAK i 2017 til grunn. Vedlikeholdsplanen suppleres med ytterligere tiltak etter hvert som disse oppdages.

Rapporten fra 2017 har en horisont på 5-10 år. Derfor vil styret vurdere å innhente en ny vedlikeholdsplan for større vedlikehold for kommende år. Grunnet flere prosjekter i begynnelsen av 2025 blir dette overlatt til nytt styre.

Garasje

Rehabilitering av betong i garasjen ble påbegynt i oktober 2023 etter prosjektering av OBOS Prosjekt AS og teknisk støtte fra Ødegård & Lund AS. Totalentreprenør har vært Consolvo AS.

Lenke til temaet på Vibbo: <https://vibbo.no/hoffsparken/tema/rehabilitering-i-garasjen>

Arbeidene ble ferdigstilt mars 2024, ca.to uker før tiden og under budsjettert kostnad. Styret er i all hovedsak svært godt fornøyd med gjennomføringen og resultatet slik vi nå kan bedømme det.

Enkelte P-plasser ble malt opp feil og ble malt opp på nytt. Entreprenøren har akseptert ansvar og kostnad for dette. Fordi den endelige ferdigstillingen ble i juni, så førte det til at nedbetalingsplanen ble utsatt til høsten.

Takterrasser

En del terrassebord er ødelagt og ble ikke skiftet i 2024 på grunn av mye dårlig vær. De skal skiftes på vårparten 2025.

Balkonger

Styret har i mars 2024 fått utarbeidet en tilstandsrapport for balkonger fra OPAK AS.

Rapporten kan lastes ned under temaet vedlikehold på Vibbo: <https://vibbo.no/hoffsparken/tema/vedlikehold>

VVS

Årskontroll for sameiets felles VVS-anlegg ble utført i februar 2025.

Dører

Defekte dørpumper ble i slutten av april 2025 reparert av låsesmed. Da ble det også montert dørpumpe på dørene til branntreppene våre slik at de smekkes automatisk. Det har vært et problem at noen bruker de dørene og at de ikke lukkes automatisk.

Uforutsette vedlikeholdskostnader

Ytre bygningsmasse

Det har vært flere uforutsette hendelser i løpet av året 2024-2025:

Lekkasje i yttervegg i 3.etg i 8A ble reparert av Solid Eiendomsservice i juni 2024.

Det ble for noen år siden satt opp et midlertidig brett i 3.etg i 8A som skulle føre vannet vekk fra veggen. Vannet i 3.etg går ikke inn i rør, men spruter ned ved den ene inngangsdøren. Dette har ført til fukt på veggen ved inngangspartiet som skyldes at det mangler en renne som skal lede vannet fra vekk fra takterrassen. Dette ble utbedret i slutten av mars 2025 da de sveiset på et nytt beslag som skal føre vannet fra takterrassen og ned i renna.

I februar 2025 avdekket Solid Eiendomsservice lekkasje på taket i nr.8A (utett betongskille) og ødelagt takrenne. Dette fant de da de fjernet terrassebord på takterrassen. De utbedret først midlertidig pga av regnværet, og kom tilbake i begynnelsen av mars og utbedret. Utett takrenne ble reparert før påske, men Solid Eiendomsservice anbefaler at den skiftes ut etter hvert.

Utendørs

I mellomgangen i kjelleren mellom heis og garasje i 6A har det i lengre tid vært lekkasje ved mye nedbør. Styret bestilte oppgraving og inspeksjon fra utsiden fra Consolvo AS på vårparten i 2024. Det var til slutt Solid Eiendomsservice som utbedret feilen på høsten 2024. Det var mer omfattende enn vi trodde, og arbeidet ble kostbart. Det viste seg at røret endte i pukk og ikke i kum, og det var det som førte til at vannet trengte inn i bygget vårt. Det ble utbedret i sommer, men ferdigstilt (rør lagt i kum) på høsten 2024.

I februar 2025 ble et av innkasthusene våre (det nærmest Rema) påkjørt og ødelagt. Forsikringssak ble opprettet 19.02.25. Ringnes (som kjørte på innkasthuset) tok på seg ansvaret og forsikringsselskapene våre ble satt i kontakt med hverandre.

I nr.12 måtte varmekabler i to takrenner skiftes ut. Dette ble utført i begynnelsen av 2025.

I begynnelsen av april 2025 ble det avdekket forsøk innbrudd til bodområdene i nr.6 og 12. Forholdet ble politianmeldt og meldt til OBOS forsikring/Tryg. Låsesmed monterte beskyttelsesbeslag på døra i nr.12 før påske, og skiftet ødelagt beskyttelsesbeslag i nr.6 rett etter påske.

Garasjen

I juli 2024 var det veldig mye vann på gulvet i nærheten av garasjeporten, og Assemblin ble kalt ut for å utbedre forholdene. Det var tett kum og slamsuging ble utført. Grunnvannspumpe ble skiftet ut.

Automatikkspesialisten skiftet ut kontraktorer og regulator for avtrekksvifte i garasjen i januar 2025.

I februar 2025 ble det oppdaget vannlekkasje i taket i garasjen under nr.8 A. Det var lekkasje fra et kobberør mellom 2. og 3.etg i nr.8A. Rørleggere og arbeidere måtte åpne himlingen på badet og soveromsvegg til beboer i 2.etg i 8A. De fikk stanset lekkasjen midlertidig 27.feb, men måtte ha tilgang til flere leiligheter og kom tilbake i begynnelsen av mars. Saken ble meldt inn til forsikringsselskap 17.02.25. Omfattende arbeid der tre leiligheter var berørt. Ferdigstilt i slutten av mars.

Heisene

Under inspeksjon i februar 2025 oppdaget heismontør at det var feil på videreføring av heisalarm i nr. 6A. Alle heisalarmene ble oppgradert i mars 2025. De er nå kompatible med 4G.

Trykket til fjernvarmen har falt flere ganger denne vinteren. Det er fint at beboerne sier ifra når det er lite varme fra radiatorene, da kan styret økte trykket i systemet.

Gressklipping/uteområder/vaktmestertjenester

1 Hjelpende hånd hadde gjort en dårlig jobb når det gjaldt klipping av gress sommeren 2024, det ble purret på fra styret i flere runder.

Vår trofaste vaktmester Vidar sluttet 1.januar 2025, og ny tildelt vaktmester fra 1 Hjelpende hånd har vært sykmeldt. Det ble i januar ikke strødd tilstrekkelig og heller ikke byttet ut lyspærer. Styret har bedt 1HH flere ganger om å skifte spesifikke lyspærer, og beboere har også klaget på at det ikke har blitt gjort. Styret ba i mars om tilbud på vaktmestertjenester hos andre aktører (Solid Eiendomsservice), men har ikke mottatt andre tilbud enda. I april fikk vi en ny fast vaktmester som er positiv og ivrig i tjenesten. Da lampene på byggene slår seg på automatisk på kvelden så er det vanskelig for vaktmester å finne ut av dette på dagtid. Det er derfor fint at beboere sier ifra når lampene ikke lyser. Det er også flere av lampene våre som har blitt byttet ut av elektriker da bytte av lyspærer ikke har vært tilstrekkelig.

Elektro

Årlig lovpålagt kontroll av nødlys og utendørs el-billadere ble utført av Bravida den 30.04.25

Bravida har utbedret en rekke punkter på el-anlegget etter gjennomført internkontroll i 2024.

Bravida har skiftet alle lysstoffrørene i garasjen og i bodområdene. Det har vært nødvendig på grunn av brannsikkerhet, men et omfattende arbeid som har kostet oss mye. Det gjenstår noe arbeid igjen.

Skadedyr

Styret mottok melding om rotter i sameiet sommeren 2024, og oppfordret beboere på bakkeplan om blant annet å vaske grillen godt.

Dugnader

Det ble avholdt dugnader våren og høsten 2024. Dugnadene ble gjennomført med oppgavebeskrivelser på sjau.no, som kan utføres når det passer deltakerne. Det ble også satt opp tidspunkt for felles oppmøte med servering av pizza, sjokolade og mineralvann til de oppmøtte.

Planlagt vedlikehold

Malearbeider i oppgangene

Styret har ikke hatt anledning til å innhente tilbud på maling av oppgangene ved heis og trappeløp, så det overlates til nytt styre.

Ytre bygningsmasse

Nye terrassebord på takterrasser skal beises. Ødelagte bord planlegges å skiftes våren 2025.

Ventilasjonsbusene på tak av nr. 8 og nr. 12 planlegges at de også blir beiset. Benker og bord av tre planlegges beises. Styret overlater organisering av dette til nytt styre.

Balkonger

Styret har i mars 2024 fått utarbeidet en tilstandsrapport for balkonger fra OPAK AS.

Rapporten kan lastes ned under temaet vedlikehold på Vibbo: <https://vibbo.no/hoffsparken/tema/vedlikehold>

Nytt styre vil måtte følge opp rapporten og vurdere aktuelle tiltak.

Branndetektorer

Detektorene i leilighetene og fellesområdene begynner å bli gamle og må etter hvert skiftes ut. Styret ba om tilbud på nye detektorer fra leverandør i 2024 uten at vi mottok noe konkret. Nytt styre bes følge opp dette.

Radonmåling

Forrige radonmåling i Hoffsparken ble gjennomført vinteren 2013/2014. Det ble i oktober 2024 bestilt 88 målere til 44 leiligheter (alle leilighetene i 1. og 2.etg). Målingen blir gjennomført vinteren 2025, og målerne ble samlet inn i slutten av mars og begynnelsen av april. Målerne er sendt inn til Radonmannen for analyse.

Rens av ventilasjonsanlegget vårt

Det ble sist foretatt rens av ventilasjonsanlegget vårt i desember 2020 og januar 2021. Det var derfor nødvendig med ny rens. Styret innhentet tilbud fra 4-5 forskjellige aktører, og det var TT-Teknikk som kom med det beste tilbudet. Rens ble gjennomført i uke 9 og mandagen i uke 10 i 2025.

Av 101 leiligheter ble 89 leiligheter rensset den planlagte uka.

Elbil-ladere i garasjen

Vår lade-leverandør har økt prisene sine betydelig, og styret har derfor sagt opp avtalen med Charge 365. Det er tre måneder oppsigelsestid, så 01.08.2025 bytter vi til Move! AS. Dette blir både rimeligere for den enkelte bruker, samt at det blir mye mindre arbeid for styret i forbindelse med avregning.

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 870 064, KUNDENR. 5636

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		-10 452	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	6 081 526	4 834 775	6 049 000	5 636 245
Andre inntekter	3	26 737	46 185	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 097 811	4 880 960	6 099 000	5 686 245
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 344	-26 790	-28 400	-29 500
Styrehonorar	5	-201 020	-190 000	-201 020	-209 000
Avskrivninger		0	-12 649	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-179 063	-170 288	-180 500	-190 000
Konsulenthonorar	7	-169 465	-17 289	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-7 942 839	-3 763 895	-893 000	-814 000
Forsikringer		-208 707	-181 193	-200 000	-250 500
Kommunale avgifter	9	-716 382	-677 925	-720 646	-857 800
Energi/fyring	10	-1 213 672	-1 363 214	-1 485 000	-1 485 000
TV-anlegg/bredbånd		-616 254	-588 737	-620 000	-641 000
Andre driftskostnader	11	-708 129	-630 951	-698 500	-729 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 993 874	-7 632 930	-5 057 066	-5 236 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		-5 896 063	-2 751 970	1 041 934	449 945
Innbetalt andel fellesgjeld		3 393 222	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-2 502 841	-2 751 970	1 041 934	449 945
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 569	22 379	0	0
Finanskostnader	13	-572 209	0	-597 000	427 435
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-528 640	22 379	-597 000	427 435
ÅRSRESULTAT		-3 031 482	-2 729 591	444 934	877 380
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-651 206		
Udekket tap		0	-2 078 385		
Fra annen egenkapital		-3 031 482	0		

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 870 064, KUNDENR. 5636

BALANSE

	Note	2024	2023	
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Andre varige driftsmidler		0	1	
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1	
OMLØPSMIDLER				
Restanser felleskostnader/kundefordringer		64 474	62 983	
Forskuddsbetalte kostnader		158 069	166 018	
Andre kortsiktige fordringer		0	32 500	
Driftskonto OBOS-banken		252 570	97 559	
Sparekonto OBOS-banken		991 740	885 579	
SUM OMLØPSMIDLER		1 466 853	1 244 639	
SUM EIENDELER		1 466 853	1 244 640	
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Udekket tap	14	15	-5 109 867	-2 078 385
SUM EGENKAPITAL			-5 109 867	-2 078 385
GJELD				
LANGSIKTIG GJELD				
Pante- og gjeldsbrevlån	16		6 237 126	0
SUM LANGSIKTIG GJELD			6 237 126	0
KORTSIKTIG GJELD				
Forskuddsbetalte felleskostnader			70 324	85 927
Leverandørgjeld			256 398	3 236 321
Påløpte renter			2 420	0
Garasjeregnskap			0	840
Annen kortsiktig gjeld	17		10 452	-63
SUM KORTSIKTIG GJELD			339 594	3 323 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			1 466 853	1 244 640
Pantstillelse			0	0
Garantiansvar			0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i Hoffsparken Boligsameie

Kamilla Krogshus

Rune Cornelius Nergård

Hege Halseth Bang

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 134 030
TV/Internett	592 668
Lånekostnad I (Adm-avtale)	163 728
Garasje	133 800
Dugnadsgelyr	60 600
Parkering	2 100
Dugnad	-4 800
Reg.kapitalkostnader IN I	-10 452
Overført til kapitalkostnader	10 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 082 126

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil	24 756
Nettinnbetalinger	1 380
SUM ANDRE INNTEKTER	26 137

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 344
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 344

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 201 020.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 160
OBOS Prosjekt AS	-136 305
SUM KONSULENTHONORAR	-169 465

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggeteknisk konsulentonorar	-101 625
Prosjektledelse	-199 425
Hovedentreprenør I, Consolvo AS	-6 437 009
Solid Eiendomsservice AS	-102 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 840 559
Drift/vedlikehold bygninger	-105 561
Drift/vedlikehold VVS	-191 050
Drift/vedlikehold elektro	-247 482
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-231 965
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 301
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 653
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-151 187
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-18 750
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-4 331
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 942 839

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-409 664
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-716 382

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-155 989
Fjernvarme	-1 057 683
SUM ENERGI / FYRING	-1 213 672

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-69 883
Vakthold	-114 127
Renhold ved firmaer	-454 670
Snørydding	-32 519
Andre fremmede tjenester	-22 602
Trykksaker	-144
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	0
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-4 073
Øreavrundning	-17
Tap på fordringer,	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-708 129

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	37 497
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 072
SUM FINANSINNTEKTER	43 569

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-572 144
Renter på leverandørgjeld	-65
SUM FINANSKOSTNADER	-572 209

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-2 078 385
Årets resultat før innbetalt Administrasjonsavtale	-6 424 704
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	3 393 222
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-5 109 867

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15**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 låneopptaket 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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2024

-10 008 344

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

380 349

Nedbetalt i år Administrasjonsavtale

3 390 869

-6 237 126

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-6 237 126

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere, administrasjonsavtale

-10 452

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-10 452

Resultatanalyse 2024

Hoffsparken Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	-10 452	0	10 452	100 %
Innkrevde felleskostnader	6 081 526	6 049 000	-32 526	-1 %
Andre inntekter	26 737	50 000	23 263	47 %
Sum driftsinntekter	6 097 811	6 099 000	1 189	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-28 344	-28 400	-56	0 %
Styrehonorar	-201 020	-201 020	0	0 %
Revisjonshonorar	-10 000	-10 000	0	0 %
Forretningsførerhonorar	-179 063	-180 500	-1 437	1 %
Konsulenthonorar	-169 465	-20 000	149 465	-747 %
Drift og vedlikehold	-7 942 839	-893 000	7 049 839	-789 %
Forsikringer	-208 707	-200 000	8 707	-4 %
Kommunale avgifter	-716 382	-720 646	-4 264	1 %
Energi/fyring	-1 213 672	-1 485 000	-271 328	18 %
TV-anlegg/bredbånd	-616 254	-620 000	-3 746	1 %
Andre driftskostnader	-708 129	-698 500	9 629	-1 %
Sum driftskostnader	-11 993 874	-5 057 066	6 936 808	-137 %
Driftsresultat før in/adm.avt	-5 896 063	1 041 934	6 937 997	666 %
Innbetalt andel fellesgjeld	3 393 222	0	-3 393 222	100 %
Driftsresultat	-2 502 841	1 041 934	3 544 775	340 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	43 569	0	-43 569	100 %
Finanskostnader	-572 209	-597 000	-24 791	4 %
Res. finansinnt./-kostnader	-528 640	-597 000	-68 360	11 %
Årsresultat	-3 031 482	444 934	3 476 416	781 %



Til årsmøtet i Hoffsparken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsparken Boligsameie 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 rettviseende 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 konklusjonen

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 uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 2. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VEDTEKTER

for

Hoffsparken Boligsameie, org. nr. 988870064

Vedtektene er fastsatt på konstituerende sameiermøte den 1 februar 2005, med endringer vedtatt i sameiermøtene 16.03.2010, 23.03.2011, 03.03.2015, 1.3.2016, 18.04.2017 og 30.4.2018. Versjon fra 30.4.2018 følger ny lov om eierseksjoner av 1.1.2018. Viktige lokale tilpasninger for sameiet fra tidligere versjoner er ivare tatt og står som kursiv tekst. Endret på årsmøte 9. mai 2019. Endret på årsmøte 20. mai 2021. Endret på årsmøte 2022. Endret på årsmøte 25. mai 2023. Endret på årsmøte 27.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hoffsparken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 6/7/2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31, bnr. 203 i Oslo kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Parkeringsplasser i garasjekjeller
- Balkonger eller private utearealer

- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til seksjonene, kan overdras internt i sameiet. Parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn sameiets seksjonseiere.

(6) Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

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

(6) Bodene og parkeringsplassene må bare benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dette gjelder også for stikkontakt i bod. Denne kan ikke benyttes til faste installasjoner, for eksempel fryseboks. Det er ikke adgang til å sette igjen nettingveggene i bodene.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Bruksrett

(1) Ingen seksjon kan ha bruksrett til mer enn to parkeringsplasser.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) I sameiets garasjekjeller er det 4 parkeringsplasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. For disse plassene gjelder følgende retningslinjer:

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, slik at en av disse plassene blir stilt til disposisjon for den som har et dokumentert behov for slik bredere plass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten følger ikke med ved salg av seksjon.

(2) Dersom den som blir pålagt å bytte bort en plass har oppgradert plassen med ladestasjon (eller lignende) kan han/hun kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til.

(3) Når behovet for bredere parkeringsplass faller bort, er utgangspunktet at det opprinnelige byttet reverseres. Styret kan imidlertid etter en konkret vurdering bestemme en annen disponering over den brede plassen, eksempelvis ved at en annen med dokumentert behov for slik plass tilbys denne.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

(11) Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde sin egen kjøkkenvifte. Med dette innebærer å bytte filter en gang i året, samt å rengjøre viftehus for fett og støv minst en gang per år for å forhindre brann. (Se evt. FDV-perm medfølgende leilighet.)

(12) Oppussing av bad, og all oppussing som innebærer endringer på leilighetens vannrør, radiatorrør, avløp, sluk, eller avtrekk skal godkjennes av styret. Oppussing skal alltid utføres av kvalifiserte og sertifiserte fagfolk der dette er påkrevd etter gjeldende forskrifter

(13) Vedlikehold av faste elektriske installasjoner skal utføres av kvalifiserte og sertifiserte fagfolk etter gjeldende forskrifter.

(14) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Dersom de er i ustand skal seksjonseier ta kontakt med vaktmester. Utgifter til reparasjon bekostes av den enkelte seksjonseier.

(15) Bodene i parkeringsanlegg (dør, lås m.m.) skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

(16) Den enkelte seksjonseier plikter også å vedlikeholde eget tilleggsareal utomhus, slik at det holdes i alminnelig god stand. På disse arealene er det ikke tillatt å ha trær, busker, eller hekker som er høyere enn to -2-meter, eller planter som unødig hindrer sol eller utsyn fra andre boliger.

Den enkelte seksjonseier plikter å delta på obligatorisk rensing av seksjonens ventilasjonsanlegg hvert fjerde år, inkludert vifte på kjøkkenet samt kanaler over denne og på badet. Sameiets styre organiserer tilbud og påmelding til dette, for å koordinere arbeidet og holde prisen nede.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

(4) Vedlikehold av balkonger / terrasser hører inn under sameiet. . Dette gjelder likevel ikke håndrekker i treverk samt eventuelle trelemmer på gulv som er den enkelte seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier plikter også å påse at sluk på balkong / terrasse holdes fritt for skitt.

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

(6) bGjerder, levegger og boder som ligger på eller avgrenser tilleggsareal er sameiets ansvar. Disse må ikke endres og nye må ikke monteres uten at årsmøtet har godkjent det med 2/3 flertall.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet for hver bruksenhet svarer til maksimalt to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt et varamedlem.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Kameraovervåkning av fellesarealer

Årsmøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Vedlegg nr. 1 til vedtekter, Hoffsparken Boligsameie

Sist oppdatert; 09.03.2015

Seksj onsnr.	Park. pl.nr	Sek sjon	Par k.pl.	Seksjo nsnr.	Park .pl.n	Seksj onsnr.	Park. pl.nr.	Seks jons	Park. pl.nr.
2	71	26	6	46	76	68	36	86	57
6	16	28	21	48	1	69	37	88	59
7	7	30	4	49	33	71	40	89	55
9	73, 74	31	70	51	38	72	64	90	54
10	72	33	14	52	5	73	39	91	53
12	67	34	9	53	61	74	35	93	43
13	23	35	20	55	2	76	28	95	46
17	22	37	13	57	31	77	63	96	47
19	68	38	19	59	3	79	41	98	49
20	24	39	42	60	44	80	34	100	51
21	48	40	17	61	25	81	56	101	52
22	11	41	18	62	26	83	60	1	65
24	12	43	29	66	27	84	45	8	66
25	15	44	10	67	32	85	58	23	69
29	8	45	75	32	62			5	50

HUSORDENSREGLER

FOR

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Fastsatt på ekstraordinært sameiermøte 17 januar 2006 med endringer på sameiermøte 20.03.2013

1. FORMÅL OG HÅNDHEVING

"Husordensregler" har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i Hoffsparken Boligsameiet. I tillegg til plikter og ordensregler som er nødvendig, har reglene til hensikt å sikre beboernes trivsel og hygge ved hensynsfull og forståelsesfull opptreden overfor hverandre.

Husordensregler

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Overtredelse av reglene rapporteres **skriftlig** til styret. Styret kan påtale forholdet **skriftlig** overfor sameieren, samt ta saken opp med leietaker.

Styret kan deretter rette eventuelle mangler/mislighold for sameiers regning.

Når mangler påtales skal advarselen inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Hoffssveien Boligsameiet, § 10 lyder slik:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende og selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfullbyrdsloven, jf. Eierseksjonsloven § 27.

Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler, eller nødvendig reparasjons- og vedlikeholdsarbeid krever dette.

2. STYRET

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Hoffsparken Boligsameie § 6.

Forslag til det årlige sameiermøtet:

Alle forslag som skal behandles, må være levert styre skriftlig 4 uker før sameiermøtet.

3. BRANNSIKRING

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget brannslukningsapparat/slange. Rømningsveier (korridorer, trapper, balkonger, svalganger og takterrasser) må ikke brukes til hensetting av personlige eiendeler av noe slag som stenger fluktveier.

4. GRILLING

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill, under forutsetning av at stekos og lukt ikke sjenerer andre beboere.

5. HUSDYR

I h.h.t Husleielovens bestemmelser.

6. LUFTING

For lufting i leilighet benyttes vinduer/balkongdør, ikke dør mot korridor/svalgang. Balkong, svalgang, takterrasse og vinduer må ikke benyttes til lufting og risting av tepper, dyner ol.

7. OPPBEVARING

For plassering/lagring av personlige eiendeler over kortere eller lengre tid, benyttes egen leilighet og/eller tilhørende bod. Ikke under noen omstendigheter benyttes korridor, svalgang, takterrasse, fellesområde eller fellesrom.

Gjenstander som gjensettes på fellesarealer, vil bli fjernet på eierens bekostning.

7.1 Seksjonens tilhørende veranda/terrasse

Det skal her kun benyttes utemøbler.

På veranda/terrasse skal det ikke stables kjøleskap, innendørsmøbler, inkludert sofa, permanente tørke løsninger for klær og lignende av hensyn til omgivelsene. Det skal heller ikke stå/henges opp sjenerende gjenstander, planter og eller lys.

8. PARKERING

Unødig kjøring og parkering på sameiet sine gangveier er ikke tillatt. Kjøretøy som observeres uten synlig aktivitet i over 10 minutter kan borttaues på begjæring fra styret for eiers regning og risiko.

Parkering på grøntareal medfører borttauing uten varsel på begjæring fra styret.

Besøkende skal benytte seg av gjesteparkeringen.

Seksjonseiere skal ikke bruke gjesteparkering til egen bil da området primært er beregnet for sameiets besøkende. Dette vil medføre borttauing uten varsel på begjæring fra styret.

9. RO

Det skal være ro i byggene i tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dette gjelder også i korridorer, takterrasser, svalganger og inngangspartier. På Søn-/ og helligdager skal det være ro til kl. 12.00.

Dersom andre beboere ber om det, skal plagsomme lyder uansett dempes.

Ved større sammenkomster og/eller støyforvoldende arbeid, skal naboer forhåndsvarsles. Et slikt varsel tilsidesetter for øvrig ikke det alminnelige hensyn til naboer.

Ta hensyn til hverandre.

Banking, boring, eller hamring må ikke foregå på søn-/ og helligdager, ei heller på hverdager før kl. 08.00, eller etter kl. 21.00. Musikkanlegg og instrumenter må ikke spilles så høyt at naboer sjeneres. Unntak er dersom det er innhentet tillatelse fra styret, eller ved en akutt situasjon.

10. AVFALLSHÅNDTERING

Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere i søppelrommene. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på. Bruk alle beholdere og unngå søl i og rundt søppelrommene. Beholderne skal for øvrig kun brukes til husholdningsavfall.

Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes.

Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på balkongene, svalgangene, takterrassene og/eller korridorene.

Det er heller ikke tillatt å kaste ned søppel, sigarettstumper, korker og lignende fra balkonger, takterrasser og/eller svalganger.

Papp/papir/aviser legges i beholder for papir.

Følg anvisninger ved sortering av flasker, glass, ihht Oslo Kommunes kildesorteringsregler.

11. UTEAREALER

Plener og beplantning er til felles benyttelse og glede for alle beboere. Det er fritt for den enkelte å delta i stell av planter og vedlikehold, og Styret organiserer felles dugnader vår og høst. Ved bruk av fellesarealer må den enkelte rydde opp etter seg.

Sykler og lignende skal plasseres på anviste plasser.

Ved rengjøring av balkong/svalgang og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboene under.

12. SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKE

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt, og kan bestilles hos Stempelleverandøren as, stemplev@online.no. Løse lapper/stickers' godtas ikke.

Ringeklokkeblå utendørs blir endret hvert kvartal. Beboere kan enten sende mail til Styret, styret.hoffsparken@gmail.com, eller legge en lapp i styrets postkasse i Hoffsveien 6A.

13. MALING

Følgende farger skal brukes når det skal males på himling til balkong, dør og/eller vinduskarmer:

Himling til balkong:	Flugger	Kulør. 5007
Himling til svalgang:	Flugger	Kulør. 5007
Vinduskarmer	Jotun	NCS S 5502-B
Inngangsdør til leilighet:	Jotun	NCS S 5502-B
Dørkarm til inngangsdør:	Jotun	NCS S 5502-B

14. MARKISER/PERSIENNER

Med hensyn til det helhetlige utseendet på bygningene skal beboere bruke farge/design etter anvisning fra styret. Se FDV perm for egen seksjon eller kontakt Styret.

15. PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK OG ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne så fremt den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover terrasse-/balkongveggen.

Beboere skal ikke plassere og/eller montere gjenstander som er sjenerende og/eller i kontrast med bygningens fasade utad. Monteringer av denne art må inneha godkjenning fra Styret - i forkant. Det er ikke tillatt å endre utseende på fasade, eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal uten å ha innhentet Styrets godkjenning i forkant.

Lek, ballspill opp mot yttervegger ol, samt unødig opphold i garasjeboder, korridorer, svalganger, takterrasser og inngangsparti er forbudt.

Det er forbudt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i garasje-bod/ på terrasser. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenerer øvrige beboere.

Ytterdør og dører i fellesareal skal holdes låst.

16. PLATTING PÅ BAKKEPLAN

Det skal benyttes terrassebord i lerk når det skal legges platting på bakkeplan under balkongene. Plattingen skal være i eksakt samme størrelse og høyde som dagens uteplass belagt av heller. Det vil si at plattingen i sin helhet vil erstatte dagens heller og hellene må fjernes. Plattingen skal holde lerkens naturlige farge.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 5636 Selskapsnavn: HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Fastsatt på ekstraordinært sameiermøte 17 januar 2006 med endringer på sameiermøte 20.03.2013

1. FORMÅL OG HÅNDHEVING

"Husordensregler" har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i Hoffsparken Boligsameiet. I tillegg til plikter og ordensregler som er nødvendig, har reglene til hensikt å sikre beboernes trivsel og hygge ved hensynsfull og forståelsesfull opptreden overfor hverandre.

Husordensregler

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Overtredelse av reglene rapporteres **skriftlig** til styret. Styret kan påtale forholdet **skriftlig** overfor sameieren, samt ta saken opp med leietaker.

Styret kan deretter rette eventuelle mangler/mislighold for sameiers regning.

Når mangler påtales skal advarselen inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Hoffssveien Boligsameiet, § 10 lyder slik:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende og selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfullbyrdsloven, jf. Eierseksjonsloven § 27.

Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler, eller nødvendig reparasjons- og vedlikeholdsarbeid krever dette.

2. STYRET

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Hoffsparken Boligsameie § 6.

Forslag til det årlige sameiermøtet:

Alle forslag som skal behandles, må være levert styre skriftlig 4 uker før sameiermøtet.

3. BRANNSIKRING

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget brannslukningsapparat/slange. Rømningsveier (korridorer, trapper, balkonger, svalganger og takterrasser) må ikke brukes til hensetting av personlige eiendeler av noe slag som stenger fluktveier.

4. GRILLING

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill, under forutsetning av at stekos og lukt ikke sjenerer andre beboere.

5. HUSDYR

I h.h.t Husleielovens bestemmelser.

6. LUFTING

For lufting i leilighet benyttes vinduer/balkongdør, ikke dør mot korridor/svalganger. Balkong, svalganger, takterrasse og vinduer må ikke benyttes til lufting og risting av tepper, dyner ol.

7. OPPBEVARING

For plassering/lagring av personlige eiendeler over kortere eller lengre tid, benyttes egen leilighet og/eller tilhørende bod. Ikke under noen omstendigheter benyttes korridor, svalganger, takterrasse, fellesområde eller fellesrom.

Gjenstander som gjensettes på fellesarealer, vil bli fjernet på eierens bekostning.

7.1 Seksjonens tilhørende veranda/terrasse

Det skal her kun benyttes utemøbler.

På veranda/terrasse skal det ikke stables kjøleskap, innendørsmøbler, inkludert sofa, permanente tørke løsninger for klær og lignende av hensyn til omgivelsene. Det skal heller ikke stå/henges opp sjenerende gjenstander, planter og eller lys.

8. PARKERING

Unødig kjøring og parkering på sameiet sine gangveier er ikke tillatt. Kjøretøy som observeres uten synlig aktivitet i over 10 minutter kan borttaues på begjæring fra styret for eiers regning og risiko.

Parkering på grøntareal medfører borttauing uten varsel på begjæring fra styret.

Besøkende skal benytte seg av gjesteparkeringen.

Seksjonseiere skal ikke bruke gjesteparkering til egen bil da området primært er beregnet for sameiets besøkende. Dette vil medføre borttauing uten varsel på begjæring fra styret.

9. RO

Det skal være ro i byggene i tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dette gjelder også i korridorer, takterrasser, svalganger og inngangspartier. På Søn-/ og helligdager skal det være ro til kl. 12.00.

Dersom andre beboere ber om det, skal plagsomme lyder uansett dempes.

Ved større sammenkomster og/eller støyforvoldende arbeid, skal naboer forhåndsvarsles. Et slikt varsel tilsidesetter for øvrig ikke det alminnelige hensyn til naboer.

Ta hensyn til hverandre.

Banking, boring, eller hamring må ikke foregå på søn-/ og helligdager, ei heller på hverdager før kl. 08.00, eller etter kl. 21.00. Musikkannlegg og instrumenter må ikke spilles så høyt at naboer sjeneres. Unntak er dersom det er innhentet tillatelse fra styret, eller ved en akutt situasjon.

10. AVFALLSHÅNDTERING

Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere i søppelrommene. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på. Bruk alle beholderne og unngå søl i og rundt søppelrommene. Beholderne skal for øvrig kun brukes til husholdningsavfall.

Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes.

Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på balkongene, svalgangene, takterrassene og/eller korridorene.

Det er heller ikke tillatt å kaste ned søppel, sigarettneiper, korker og lignende fra balkonger, takterrasser og/eller svalganger.

Papp/papir/aviser legges i beholder for papir.

Følg anvisninger ved sortering av flasker, glass, ihht Oslo Kommunes kildesorteringsregler.

11. UTEAREALER

Plener og beplantning er til felles benyttelse og glede for alle beboere. Det er fritt for den enkelte å delta i stell av planter og vedlikehold, og Styret organiserer felles dugnader vår og høst. Ved bruk av fellesarealer må den enkelte rydde opp etter seg.

Sykler og lignende skal plasseres på anviste plasser.

Ved rengjøring av balkong/svalgang og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboene under.

12. SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKE

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt, og kan bestilles hos Stempelleverandøren as, stemplev@online.no. Løse lapper/stickers' godtas ikke.

Ringeklokkeblå utendørs blir endret hvert kvartal. Beboere kan enten sende mail til Styret, styret.hoffsparken@gmail.com, eller legge en lapp i styrets postkasse i Hoffsveien 6A.

13. MALING

Følgende farger skal brukes når det skal males på himling til balkong, dør og/eller vinduskarmer:

Himling til balkong:	Flugger	Kulør. 5007
Himling til svalgang:	Flugger	Kulør. 5007
Vinduskarmer	Jotun	NCS S 5502-B
Inngangsdør til leilighet:	Jotun	NCS S 5502-B
Dørkarm til inngangsdør:	Jotun	NCS S 5502-B

14. MARKISER/PERSIENNER

Med hensyn til det helhetlige utseendet på bygningene skal beboere bruke farge/design etter anvisning fra styret. Se FDV perm for egen seksjon eller kontakt Styret.

15. PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK OG ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne så fremt den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover terrasse-/balkongveggen.

Beboere skal ikke plassere og/eller montere gjenstander som er sjenerende og/eller i kontrast med bygningens fasade utad. Monteringer av denne art må inneha godkjenning fra Styret - i forkant. Det er ikke tillatt å endre utseende på fasade, eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal uten å ha innhentet Styrets godkjenning i forkant.

Lek, ballspill opp mot yttervegger ol, samt unødig opphold i garasjeboder, korridorer, svalganger, takterrasser og inngangsparti er forbudt.

Det er forbudt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i garasje-bod/ på terrasser. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Ytterdør og dører i fellesareal skal holdes låst.

16. PLATTING PÅ BAKKEPLAN

Det skal benyttes terrassebord i lerk når det skal legges platting på bakkeplan under balkongene. Plattingen skal være i eksakt samme størrelse og høyde som dagens uteplass belagt av heller. Det vil si at plattingen i sin helhet vil erstatte dagens heller og hellene må fjernes. Plattingen skal holde lerkens naturlige farge.

VEDTEKTER

for

Hoffsparken Boligsameie, org. nr. 988870064

Vedtektene er fastsatt på konstituerende sameiermøte den 1 februar 2005, med endringer vedtatt i sameiermøtene 16.03.2010, 23.03.2011, 03.03.2015, 1.3.2016, 18.04.2017 og 30.4.2018. Versjon fra 30.4.2018 følger ny lov om eierseksjoner av 1.1.2018. Viktige lokale tilpasninger for sameiet fra tidligere versjoner er ivare tatt og står som kursiv tekst. Endret på årsmøte 9. mai 2019. Endret på årsmøte 20. mai 2021. Endret på årsmøte 2022. Endret på årsmøte 25. mai 2023. Endret på årsmøte 27.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hoffsparken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 6/7/2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31, bnr. 203 i Oslo kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Parkeringsplasser i garasjekjeller
- Balkonger eller private utearealer

- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til seksjonene, kan overdras internt i sameiet. Parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn sameiets seksjonseiere.

(6) Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

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

(6) Bodene og parkeringsplassene må bare benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dette gjelder også for stikkontakt i bod. Denne kan ikke benyttes til faste installasjoner, for eksempel fryseboks. Det er ikke adgang til å tette igjen nettingveggene i bodene.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Bruksrett

(1) Ingen seksjon kan ha bruksrett til mer enn to parkeringsplasser.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) I sameiets garasjekjeller er det 4 parkeringsplasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. For disse plassene gjelder følgende retningslinjer:

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, slik at en av disse plassene blir stilt til disposisjon for den som har et dokumentert behov for slik bredere plass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten følger ikke med ved salg av seksjon.

(2) Dersom den som blir pålagt å bytte bort en plass har oppgradert plassen med ladestasjon (eller lignende) kan han/hun kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til.

(3) Når behovet for bredere parkeringsplass faller bort, er utgangspunktet at det opprinnelige byttet reverseres. Styret kan imidlertid etter en konkret vurdering bestemme en annen disponering over den brede plassen, eksempelvis ved at en annen med dokumentert behov for slik plass tilbys denne.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

(11) Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde sin egen kjøkkenvifte. Med dette innebærer å bytte filter en gang i året, samt å rengjøre viftehus for fett og støv minst en gang per år for å forhindre brann. (Se evt. FDV-perm medfølgende leilighet.)

(12) Oppussing av bad, og all oppussing som innebærer endringer på leilighetens vannrør, radiatorrør, avløp, sluk, eller avtrekk skal godkjennes av styret. Oppussing skal alltid utføres av kvalifiserte og sertifiserte fagfolk der dette er påkrevd etter gjeldende forskrifter

(13) Vedlikehold av faste elektriske installasjoner skal utføres av kvalifiserte og sertifiserte fagfolk etter gjeldende forskrifter.

(14) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Dersom de er i ustand skal seksjonseier ta kontakt med vaktmester. Utgifter til reparasjon bekostes av den enkelte seksjonseier.

(15) Bodene i parkeringsanlegg (dør, lås m.m.) skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

(16) Den enkelte seksjonseier plikter også å vedlikeholde eget tilleggsareal utomhus, slik at det holdes i alminnelig god stand. På disse arealene er det ikke tillatt å ha trær, busker, eller hekker som er høyere enn to -2-meter, eller planter som unødig hindrer sol eller utsyn fra andre boliger.

Den enkelte seksjonseier plikter å delta på obligatorisk rensing av seksjonens ventilasjonsanlegg hvert fjerde år, inkludert vifte på kjøkkenet samt kanaler over denne og på badet. Sameiets styre organiserer tilbud og påmelding til dette, for å koordinere arbeidet og holde prisen nede.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

(4) Vedlikehold av balkonger / terrasser hører inn under sameiet. . Dette gjelder likevel ikke håndrekker i treverk samt eventuelle trelemmer på gulv som er den enkelte seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier plikter også å påse at sluk på balkong / terrasse holdes fritt for skitt.

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

(6) bGjerder, levegger og boder som ligger på eller avgrenser tilleggsareal er sameiets ansvar. Disse må ikke endres og nye må ikke monteres uten at årsmøtet har godkjent det med 2/3 flertall.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet for hver bruksenhet svarer til maksimalt to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt et varamedlem.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Kameraovervåking av fellesarealer

Årsmøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Vedlegg nr. 1 til vedtekter, Hoffsparken Boligsameie**Sist oppdatert; 09.03.2015**

Seksj onsnr.	Park. pl.nr	Sek sjon	Par k.pl.	Seksjo nsnr.	Park .pl.n	Seksj onsnr.	Park. pl.nr.	Seks jons	Park. pl.nr.
2	71	26	6	46	76	68	36	86	57
6	16	28	21	48	1	69	37	88	59
7	7	30	4	49	33	71	40	89	55
9	73, 74	31	70	51	38	72	64	90	54
10	72	33	14	52	5	73	39	91	53
12	67	34	9	53	61	74	35	93	43
13	23	35	20	55	2	76	28	95	46
17	22	37	13	57	31	77	63	96	47
19	68	38	19	59	3	79	41	98	49
20	24	39	42	60	44	80	34	100	51
21	48	40	17	61	25	81	56	101	52
22	11	41	18	62	26	83	60	1	65
24	12	43	29	66	27	84	45	8	66
25	15	44	10	67	32	85	58	23	69
29	8	45	75	32	62			5	50



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Hoffsvæien 6A
0275 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Klaus Westersund**Telefon:** 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre