



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 870 064
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988870064

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 491 033	4 880 960
Sum inntekter		9 491 033	4 880 960
Kostnader			
Lønnskostnad		229 364	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			12 649
Annen driftskostnad		11 764 510	7 403 491
Sum kostnader		11 993 874	7 632 930
Driftsresultat		-2 502 841	-2 751 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 569	22 379
Sum finansinntekter		43 569	22 379
Annen finanskostnad		572 209	
Sum finanskostnader		572 209	0
Netto finans		-528 640	22 379
Resultat før skattekostnad		-3 031 482	-2 729 591
Årsresultat		-3 031 482	-2 729 591
Totalresultat		-3 031 482	-2 729 591
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 031 482	-2 729 591
Sum overføringer og disponeringer		-3 031 482	-2 729 591



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		0	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		64 474	62 983
Andre fordringer		158 069	198 518
Sum fordringer		222 543	261 501
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 244 310	983 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 244 310	983 138
Sum omløpsmidler		1 466 853	1 244 639
SUM EIENDELER		1 466 853	1 244 640

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 109 867	2 078 385
Sum opptjent egenkapital		-5 109 867	-2 078 385
Sum egenkapital		-5 109 867	-2 078 385
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 237 126	
Sum annen langsiktig gjeld		6 237 126	0
Sum langsiktig gjeld		6 237 126	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 420	
Leverandørgjeld		256 398	3 236 321
Annen kortsiktig gjeld		80 776	86 704
Sum kortsiktig gjeld		339 594	3 323 025
Sum gjeld		6 576 720	3 323 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 466 853	1 244 640



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 460522

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 870 064
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 988 870 064
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 491 033	4 880 960
Sum inntekter		9 491 033	4 880 960
Kostnader			
Lønnskostnad		229 364	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			12 649
Annen driftskostnad		11 764 510	7 403 491
Sum kostnader		11 993 874	7 632 930
Driftsresultat		-2 502 841	-2 751 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 569	22 379
Sum finansinntekter		43 569	22 379
Annen finanskostnad		572 209	
Sum finanskostnader		572 209	0
Netto finans		-528 640	22 379
Resultat før skattekostnad		-3 031 482	-2 729 591
Årsresultat		-3 031 482	-2 729 591
Totalresultat		-3 031 482	-2 729 591
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 031 482	-2 729 591
Sum overføringer og disponeringer		-3 031 482	-2 729 591



Organisasjonsnr: 988 870 064
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		0	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		64 474	62 983
Andre fordringer		158 069	198 518
Sum fordringer		222 543	261 501
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 244 310	983 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 244 310	983 138
Sum omløpsmidler		1 466 853	1 244 639
SUM EIENDELER		1 466 853	1 244 640
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 109 867	2 078 385
Sum opptjent egenkapital	-5 109 867	-2 078 385
Sum egenkapital	-5 109 867	-2 078 385
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 237 126	
Sum annen langsiktig gjeld	6 237 126	0
Sum langsiktig gjeld	6 237 126	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 420	
Leverandørgjeld	256 398	3 236 321
Annen kortsiktig gjeld	80 776	86 704
Sum kortsiktig gjeld	339 594	3 323 025
Sum gjeld	6 576 720	3 323 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 466 853	1 244 640



Organisasjonsnr: 988 870 064
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



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 frammmøteliste 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 uttrykkninger ved bråk i fjor ønsker styret å kunne ha mulighet til å la de som fører til mange kostbare uttrykkninger 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 sammensetning.

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 Tvangsfullbyrdelsesloven 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 henses.

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 natterstøy

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 Ødegard & 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 budsjettet 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 vårvinteren 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 branntrappene 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. Grunnvannpumpe ble skiftet ut.

Automatikkspecialisten 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 kobberrør 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 Movel 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.

SKATTETREKSKONTO

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 tilsvarende 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
Dugnadsgеbyr	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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 Eiendomsservise 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
Øreavrunding	-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 verdikninger 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 988870064 Hoffsparken Boligsameie.pdf



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

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 beplanting, nyplanting 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, sikringskap 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 hærverk.

(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 unødige 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, pantessikkerhet 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 sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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



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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, 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 felleslans 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 seksjonseierenes 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 ivarettatt. 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 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 brukers 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 Tvangsfullbyrdelsesloven, 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 tilsesetter 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 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.

Ringeklokke tablå utendørs blir endret hvert kvartal. Beboere kan enten sende mail til Styret, styret.hoffsparken@gmail.com, eller legge en lapp i styrets postkasse i Hoff sveien 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 sjenerere øvrige beboere.

Ytterdør og dører i fellesareal skal holdes låst.

16. PLATTING PÅ BAKKEPLAN

Det skal benyttes terrassebord i lerk når det skal legges plattning 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.