NORDVIK

Hoffsveien 49C

3 soverom | 176 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hoffsveien 49C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
95	Om boligen
105	Nabolagsprofil
106	Tilstandsrapport
111	Andre vedlegg
113	Vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.08.2026

Nøkkelinformasjon



Fantastisk penthouseleilighet. 2 terrasser på hele 107 kvm- 2 bad - Heis direkte inn - Vid Utsikt - Garasjepl. med lader

Prisantydning	**24 000 000,-**
Omkostninger	**10 152,-**
Totalpris	**28 085 152,-**
Fellesgjeld	**4 075 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**25 613,-**
BRA-i	**176 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en eksklusiv og svært gjennomført toppleilighet oppført i 2024. Boligen strekker seg over hele bygningens toppetasje og er omkranset av to terrasser på til sammen 107 kvm med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Leiligheten har nydelig lysinnfall fra alle himmelretninger og en åpen og luftig planløsning med store, gode rom! En særdeles gjennomført og attraktiv bolig med sentral beliggenhet i landlige omgivelser.

Boligen har heisadkomst direkte fra garasjeplassen og inn til leilighetens entré.

Kort fortalt
-Toppleilighet fra 2024
-To terrasser på til sammen ca. 107 m²
-Elektrisk peis
-HTH-kjøkken med Miele hvitevarer
-To bad, separat WC og vaskerom
-Vannbåren gulvvarme
-Garasjeplass
-Balansert ventilasjon
-Felles sykkelbod
-Kort vei til turområder og offentlig transport

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 176 kvm
Total BRA: 176 kvm



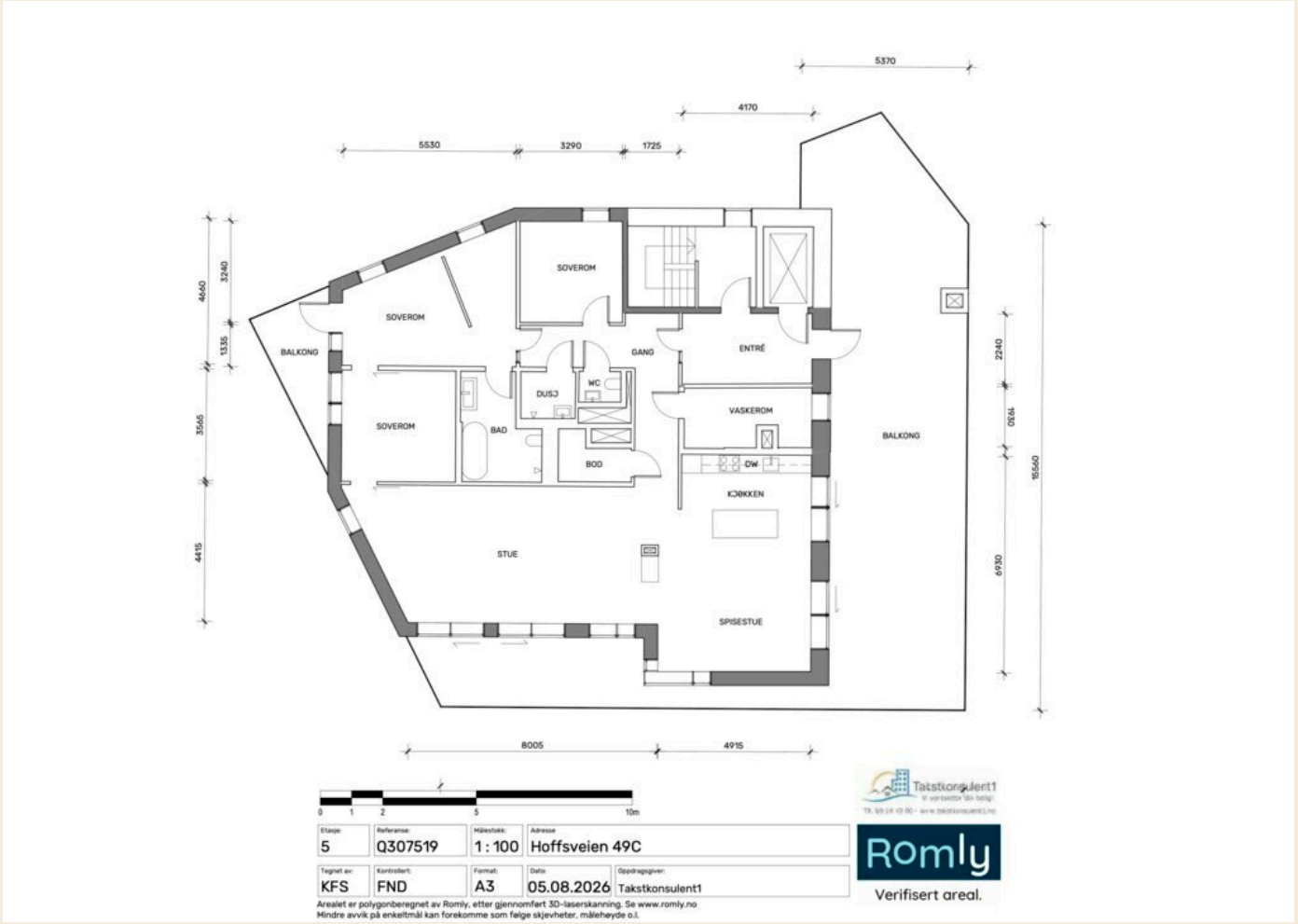
Planløsning - Alternativ

5. Etasje
BRA-i: 176 kvm
Total BRA: 176 kvm



Planløsning med mål

5. Etasje
BRA-i: 176 kvm
Total BRA: 176 kvm







































Illustrasjonsbilde. Mulighetsstudie for alternative innredninger i boligen ligger vedlagt i salgsoppgaven.













Illustrasjonsbilde.
Mulighetsstudie
utarbeidet av Monn
interiørarkitekter


















86 MD 75
























TOWNHOUSE















Vaskerommet har god plass til praktiske og gode innredninger. Illustrasjoner av Monn interiørarkitekter.







Mulighet for å etablere fine innredningsløsninger i leiligheten. Illustrasjoner av Monn interiørarkitekter.


38








Oppstillingsplass brannbil


49C



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0233/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hoffsveien 49C, 0377 OSLO
Gnr 32, bnr 640 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 42 i Hoffsveien Hage Borettslag, org.nr. 931527681

Selger
Obos Nye Hjem AS

Kjøpesum og omkostninger
24 000 000,- (Prisantydning)
4 075 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
28 075 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonsgebyr garasjeplass)
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 152,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 652,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
28 085 152,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
28 094 652,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 176 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 185 kvm
TBA: 107 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 176 kvm. Stue, tre soverom, kjøkken, spisestue, vaskerom, to bad, wc-rom, gang og entré.
Total BRA: 176 kvm.
TBA: 107 kvm. To terrasser.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Standard
Stue og spisestue
Boligens oppholdsrom har en luftig og innbydende atmosfære, med store vindusflater som strekker seg fra gulv til himling og slipper inn rikelig med dagslys fra flere retninger. Den lyse en-stavs eikeparketten passer godt med de lyse veggoverflatene, mens sorte vinduskarmer tilfører rommene et moderne uttrykk. De sjenerøse vindusflatene, gjennomlys og direkte tilgang til utearealene gir en god følelse av rom og luft. Her får du nærmest følelsen av å bo i et eget hus på toppen av huset, med enkel tilgang til uteområdene fra boligens hovedrom.

Stuen har god plass til en komfortabel sofagruppe og flere naturlige møbleringsmuligheter. I tilknytning til stuen/kjøkken ligger spisestuen, hvor det er god plass til et større spisebord. Her ligger forholdene godt til rette for både hverdagsmiddager og hyggelige sammenkomster

med familie og venner.

Den elektriske peisen er plassert sentralt mellom stuen og spisestuen/kjøkkenet og fungerer som et naturlig midtpunkt i boligens sosiale sone.

Kjøkken
Kjøkkenet er levert av HTH og har modellen ES Base med rene fronter i matt laminat. Materialet er slitesterkt og enkelt å holde rent. De grå frontene står fint mot den elegante kompositttbenkeplaten med underlimt vaskekum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har høye overskap med LED-belysning, samt demping på skap og skuffer. Den gode arbeidsflaten og gjennomtenkte innredningen gir et funksjonelt kjøkken som samtidig har et ryddig og moderne uttrykk. Alle hvitevarer er integrert og levert fra Miele. Stekeovn med pyrolyse, induksjonsplatetopp, kombiskap, vinskap og oppvaskmaskin medfølger. Det er også installert Waterguard, komfyrvakt og avtrekksvifte fra Røroshetta.

Hovedsoverom med eget bad
Hovedsoverommet har en rolig og tilbaketrukket plassering i boligen, med direkte utgang til balkong og eget bad. Rommet har god plass til dobbeltseng og øvrig soveromsinnredning. Den delvise rominndelingen gir også en naturlig plassering for en eventuell walk-in-garderobe. De store vindusflatene gir godt dagslys og bidrar til den luftige følelsen som kjennetegner toppleiligheten. Se også alternativ rominndeling utarbeidet av Monn interiørarkitekter i vedlagte bilder/plantegning.

Bad tilknyttet hovedsoverom
Det tilknyttede badet har et lyst og helhetlig uttrykk med keramiske fliser fra Grespor Minos. Flisene er i en lys beige, matt utførelse og gir rommet et rolig uttrykk. Her får du både badekar og separat dusjsone, i tillegg til vegghengt toalett og servant med skuffeseksjon. Badeinnredningen fra HTH er i samme utførelse som kjøkkenet og gir en fin sammenheng mellom rommene. Over servant er det montert speil. Gulvvarme og downlights i himlingen bidrar til en behagelig og komfortabel bruk av badet.

Balkonger
Med to balkonger på til sammen ca. 107 m² har boligen svært gode utearealer. Her får du flere muligheter for å skape ulike soner og nyte uteplassen gjennom dagen.

Den største balkongen strekker seg rundt store deler av boligen og har utgang fra både entré, vaskerom, stue, spisestue og kjøkken. Den generøse størrelsen gir god plass til spisegruppe, loungemøbler, planter og andre elementer som kan gjøre utearealet til en naturlig forlengelse av boligens oppholdsrom. De mange utgangene til balkongen gjør det enkelt å bevege seg mellom inne- og utearealene. Her kan du følge solen gjennom dagen og finne en passende plass ut fra tidspunkt og vær.

Fra hovedsoverommet er det utgang til den andre balkongen. Denne gir en mer skjermet uteplass og passer godt for en rolig start på dagen med morgenkaffen eller kveldsstunder hvor vakker utsikt kan nytes. Her er det god plass til et mindre frokostbord eller komfortable utemøbler.

Soverom 2 og 3
Soverom 2 er et romslig og lyst rom med god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Store vindusflater sørger for godt dagslys og gode muligheter for naturlig lufting.

Soverom 3 har en fleksibel plassering med adkomst både fra hovedsoverommet og stuen. Dette gir rommet flere mulige bruksområder, enten som tv-stue, bibliotek, hjemmekontor eller annet etter behov. Det er også adkomst til balkong fra dette rommet.

Bad
Det andre badet har samme gjennomførte materialbruk som boligens øvrige våtrom. Her er det keramiske fliser fra Grespor Minos i lys beige, matt utførelse. Badet er innredet med dusjhjørne med plassbesparende, innfellbare glassdører, vegghengt toalett og servant med skuffeseksjon. Speilskapet har integrert belysning, mens downlights i himlingen gir et godt og jevnt lys. Gulvet har vannbåren varme for ekstra komfort.

WC-rom
I tillegg har boligen et separat WC-rom med vegghengt toalett med skjult sisterne, liten servant og speilskap med hyller og innfelt LED-belysning. Det separate WC-rommet er en praktisk løsning både til daglig bruk og når man har gjester.

Vaskerom
Fra gangen er det direkte tilgang til et eget og meget romslig vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Et separat vaskerom gir en praktisk plassering av vask og tørk, samtidig som øvrige rom kan holdes fri for denne typen utstyr. Gode muligheter for etablering av praktiske skapløsninger, se vedlagte illustrasjoner.

Innvendig bod/teknisk rom
Den innvendige boden gir verdifull oppbevaringsplass til støvsuger, yttertøy, sportsutstyr og andre eiendeler som det er praktisk å ha lett tilgjengelig, men ute av syne.

Entré
En bred og innbydende entré med downlights ønsker deg velkommen inn i boligen. Her er det god plass til å etablere en garderobeløsning for yttertøy, sko og øvrig oppbevaring.

Entréen har også direkte tilgang til den store balkongen, noe som understreker den gode kontakten mellom inne- og utearealene.

En av boligens mer særegne kvaliteter er at den har

heiadkomst som går direkte fra garasjeplassen og inn til leilighetens entré. Dette gir en svært praktisk adkomst til boligen, både til daglig og når du kommer hjem med handleposer, bagasje eller annet.

Monn interiørarkitekter har leget et mulighetsstudie for diverse innredninger og løsninger i leiligheten som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i borettslagets fellesareal. Det er montert lader for EL-bil. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene (plass nr. 38). Bruksretten til parkeringsplassen er knyttet til boligen og kan i kun selges sammen med boligen med mindre borettslaget bestemmer annet. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Det tilkommer kr. 200,- pr. mnd for garasjeplass, samt et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved tildeling av plass.

Ved ønske om ekstra plass kan dette kjøpes mot et tillegg på kr 750.000,-.

Garasjeplass nr. 38 en HC plass som er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer en slik plass må akseptere styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette
nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte
Selger har ikke innhentet tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova. Forskriften stiller minstekrav til hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan disse undersøkelsene skal skje, og hvordan informasjonen skal presenteres i rapporten. Det er ikke lovpålagt å innhente slik tilstandsrapport, men fraværet av en slik rapport innebærer normalt at det er gjort færre undersøkelser av byggesakkyndig og at kjøper får mindre informasjon om eiendommen enn hva kjøper ville fått dersom det var innhentet en tilstandsrapport. Det er utarbeidet en arealrapport på eiendommen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer fra Miele medfølger.

Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Stylingmøbler og -utstyr, inkl. belysning og gardinoppheng, med mindre spesifikt avtalt.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på beregnet forbruk ved oppføring. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme via fjernvarme. Bygningen har balansert ventilasjonsanlegg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser et årlig strømforbruk på ca. 1700 kWh.
Strømkostnad forrige år: 3400 kr (inkl. nettleie)
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Boligen har ikke vært bebodd.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 25 613,- pr. mnd.
Inkluderer: Ordinær drift av boligselskapet, garasje, renhold av fellesarealer, uteområder, renter på andel fellesgjeld, forretningsfører, felles bygningsforsikring, akonto oppvarming m.m.

Herav:
Akto oppvarming kr. 2 076,00
Lån nr: 9820835201; IN lån 1 - Akonto renter kr. 17 454,58
Lån nr: 9820835201; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00
Garasje kr. 200,00
Felleskostnader kr. 5 882,00

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 31.03 og 30.09.
Dersom kjøper innfrir sin andel av fellesgjelden blir felleskostnaden kr. 5.882,- + akonto oppvarming kr. 2.076,-.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Omtrentlig estimert årlig kostnad for andre fyringskilder: 24 000 kr

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Tv og bredbånd kr. 300,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget er tilknyttet firbernett fra OBOSNet. Boligeier velger selv leverandør fiber/tv innenfor sortiment, og inngår individuell avtale. Kostnad vil derfor variere og basere seg på egeninngått avtale.

Borettslaget

Om borettslaget
Hoffsveien Hage borettslag ligger i bydel Ullern.
Borettslaget har organisasjonsnummer 931527681.
Leilighetsnummer 5003.
Borettslaget består av 58 leiligheter.
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

Forkjøpsrett gjelder ikke ved førstegangsoverføring fra utbygger.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 4 075 000,-pr. 13.08.2026

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208352016
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 154 133 342,00

Andel restsaldo: 4 075 000,00
Innfrielsesdato: 30.06.2064
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Avdragsfrihet opphører i juni 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 37 478,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 31.03 og 30.09. Minimumsbeløpet er kr. 60.000,- pr. gang. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 93231958

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 922 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Prosjektet ligger sentralt men vakkert til i landlige omgivelser.
Boligen ligger fantastisk flott til i 5. etasje som også er bygningens toppetasje i et skrånende, sørvendt terreng, formet av landskapsarkitektene i ATSITE. Ramper og trapper utnytter høydeforskjellene og binder det sentrale, bilfrie tunet sammen med grøntområdene rundt. Frodige plantefelt med stauder, prydgress og busker – samt regnbed med norske arter – gir et frodig og skjermet uterom med kveldssol i tunet. Anlegget legger opp til et rikt og variert planteliv, med felt som kombinerer stauder, prydgress og busker. Regnbedene er tenkt beplantet hovedsakelig med stedegne, norske arter som naturlig tåler og trives i miljøer der vannstanden varierer. Grønne plantefelt og innbydende sone-r for opphold og lek er vevet naturlig inn i uteanlegget. Uterommene holdes bilfrie, med vekt på rekreasjon og aktivitet, mens biltrafikken ledes inn i en lukket parkeringskjeller fra Hoffsveien på sørsiden av bebyggelsen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Bygningen er nybygg hvor krav iht. TEK17 er fulgt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger idyllisk til mellom Smestad og Skøyen, med grønne omgivelser rundt. Skoler, barnehager og flotte grøntarealer som Makrellbekken, Hoffselva og Smestad-dammen. Frognerparken ligger bare en kort spasertur unna. En rask tur til byen tar kun noen minutter med T-banen fra Smestad T-banestasjon, ellers er det ca. 1,5 km til Skøyen Stasjon, med hyppige avganger, inkludert flytoget.

Her kan du bo i landlige omgivelser, men likevel sentralt, med kort vei til offentlig kommunikasjon.

Kun noen få minutters gange til hyggelige Smestaddammen og kort avstand til Frognerparken som er den største parken i Oslos sentrale byområder, et populært rekreasjonsområde for byens befolkning. På fine sommerdager er det et yrende liv her. Her kan man ta en joggetur, lufte hunden, ha piknik, grille, spille

badminton eller bare sole seg. Som en del av Frognerparken finner du Vigelandsparken, den berømte skulpturparken med Gustav Vigelands skulpturer. I det ene hjørnet av parken, mot Majorstuen, ligger Frogner stadion og friluftsbadet Frognerbadet med to 50-meters hovedbasseng. En liten sykkeltur unna finner du både Ullern og Oslo tennisklubb. Det er også kort vei til Bygdøy med flotte turmuligheter og museer. Bygdøy har også flere fine strender, bl.a. Huk og Paradisbukten.

På Hoff finner du bla. Rema 1000, Kiwi, Coop Mega, apotek m.m. Litt lenger nede i veien finner du Karenslyst Allé med Vinmonopol, restauranter, caféer, og SATS, samt et vidt spekter av spesialbutikker og servicesteder. På Smestad er det bl.a. legesenter og apotek.

Er du glad i shopping finner du flere butikker og spesialforretninger på Skøyen, samtidig som du har en av de beste shoppinggatene i Oslo, populære Bogstadveien, en kort kjøretur unna (eller to stopp med T-banen). Her er det er stort utvalg av butikker, spisesteder og ulike servicetilbud som blant annet Colosseum kino og spennende mikrobryggerier for å nevne noe.

Det er kun 8 minutters gange til Smestad med bl.a. buss og T-bane. T-banen på Smestad tar deg til Majorstuen på 4 minutter og Oslo S på 9 minutter. På Smestad finner man også bussforbindelser som tar deg mot Bærum, Fornebu, sentrum og marka. Flybussen går med avganger store deler av døgnet. Det er kun få minutter til trikkeholdeplass på Hoff (Linje nr. 13). I nærheten av leiligheten finner du Smestad skole og Smestad barnehage. Det er også kort avstand til Skøyen skole, samt flere barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.05.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsbestemmelser i S-5063, datert 18.12.2019. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker
Hoffsveien 51-55 - utvidelse og utskifting av balkonger
Saksnummer: 202606022

Pågående plansak
Saksnummer: 202107493
Saken gjelder: Konventveien 27 - Utbygging av Smestad skole
Hovedhensikten er å tilrettelegge for at Smestad skole kan utvides. Det fremmes to alternativer, der alternativ 1 åpner for barne- og ungdomsskole med 1 380 elever (B4 og U6) + spesialavdeling, og alternativ 2 åpner for barneskole med 1 260 elever (B6) + spesialavdeling. Begge alternativene innebærer riving av noe bebyggelse, og nybygg på opptil fire etasjer + underetasje og takoppbygg.
Sakstype: Detaljregulering

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/32/640:
18.10.1958 - Dokumentnr: 12175 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640 Snr:25 m.fl.

24.07.1959 - Dokumentnr: 8727 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640 Snr:21 m.fl.

21.10.1960 - Dokumentnr: 13084 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640 Snr:9 m.fl.

06.05.1961 - Dokumentnr: 5117 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640 Snr:6 m.fl.

14.06.1962 - Dokumentnr: 7089 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640 Snr:12 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1963 - Dokumentnr: 11210 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640 Snr:20 m.fl.

19.05.1970 - Dokumentnr: 8242 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640 Snr:22 m.fl.

17.04.1971 - Dokumentnr: 6650 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640 Snr:26 m.fl.

25.10.1985 - Dokumentnr: 992694 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:660
Dato og dokumentnummer er blitt feil registrert ved konvertering. Riktig dato er 28.10.1985 og riktig dokumentnummer er 66325.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640 Snr:26 m.fl.

14.04.1986 - Dokumentnr: 22366 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:640 Snr:13 m.fl.

09.07.1958 - Dokumentnr: 7826 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:100

05.06.1961 - Dokumentnr: 6778 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:660

03.06.1971 - Dokumentnr: 9491 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:704

18.12.2014 - Dokumentnr: 1115520 - Seksjonering

17.02.2020 - Dokumentnr: 2116484 - Opphevelse av seksjonering

09.03.2020 - Dokumentnr: 2204362 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:988
Elektronisk innsendt

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det medfølger 1 stk. bod med leiligheten. Det er også mulighet for kjøp av ekstra bord for kr. 200.000,-. Det er per tiden 2 boder ledige for kjøp og tilgjengelighet kan endres. Konf. megler.
Selger/fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Fast provisjon: kr. 120 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Vi stiller 2 stykker på annonserte visninger kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Eierskiftegebyr til Obos kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg boligstyling - Tilbud under innhenting kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade/fellesarealer med drone video og video til sosiale medier kr. 11 500,-
Utlegg tilstandsrapport -ikke relevant. Benytter arealrapport kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 228 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. september 2026

Ansvarlig megler
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hoffsveien 49C

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	538 elever, 31 klasser	5 min 0.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	17 min 1.4 km
Bestum skole (1-7 kl.)	524 elever, 25 klasser	23 min 2 km
Ris skole (8-10 kl.)	644 elever, 46 klasser	7 min 2.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	10 min 3.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 2.7 km

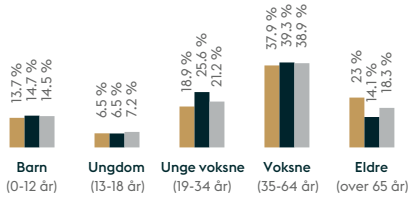
Offentlig transport

Jarlsborgveien	Linje 40	3 min 0.2 km
Hoff	Linje 13	10 min 0.9 km
Smestad	Linje 2, 3	11 min 0.8 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	15 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.1 km

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 å...	31 barn	1 min 0.1 km
Smestad barnehage (1-5 år)	148 barn	11 min 0.7 km
Priorveien barnehage (2-5 år)	28 barn	11 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hoff	1 625	866
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Smestadbanen kunstgress	5 min
Smestad skole	5 min
SATS Hoff	11 min
SATS Njårdhallen	17 min

«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 84/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Kenneth Pettersen/
Takstkonsulent 1
Vesterheimveien 2, 1712 Grålum

Saks nr.: Q326071519

25.08.2026

Notat vedr. arealoppmåling av Hoffsveien 49C, 0377 Oslo

Romly har gjennomført arealverifisering av leilighet beliggende i 5. etasje med adresse Hoffsveien 49C. Befaring og 3D-laserskanning ble foretatt 08.07.2026. Datasettet for boligen består av 132 184 491 laserpunkter.

Notatet er strukturert på følgende måte:

1. Metode
2. Gjennomgang av funn etter gjennomført arealverifisering
3. Sammenstilling av arealer
4. Konklusjon

1. Metode

Siden 2018 har vi dedikert oss til å utvikle markedets mest nøyaktige metode for måling og beregning av boligareal, og introduserte 3D-laserskanning i det norske boligmarkedet.

Tradisjonell oppmåling baserer seg på et begrenset antall målepunkter og geometriske forenklinger. Romly beregner areal direkte fra byggets faktiske geometri basert på millioner av målepunkter.

Romly benytter 3D-skannere fra Leica på lokasjon. Det gir 420-680 000 innmålte laserpunkter per sekund og en komplett 3D-modell av boligen.

Høy tetthet av laserpunkter er helt avgjørende for å kunne avdekke alle detaljer i boligens geometri, og oppdage uregelmessigheter i form av skjeve vegger og tak, som er hovedårsakene til feil i arealoppmåling.

Romly kombinerer 3D-laserskanning, polygonberegning og praktisk erfaring med tolkning av gjeldende arealstandard NS 3940:2023+AC:2024 for å etablere et etterprøvbart grunnlag for riktig areal.

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Romlymetoden kort forklart:

Trinn 1 er 3D-laserskanning av boligen. I praksis en høyoppløselig digital datofestet 3D-kopi av boligens rom og detaljer også kalt digital tvilling.

Trinn 2 er bearbeiding, sammenstilling og kvalitetssikring av innsamlede 3D-data. Støy og irrelevante objekter filtreres bort før det produseres plantegninger og gjennomføres polygonberegning av arealet basert på byggets faktiske geometri.

For å ha kontroll på alle detaljer i produksjonen, skjer all bearbeiding av 3D-data internt hos Romly, av spesialister med masterutdannelse og spesialisering innen CAD/BIM prosjektering.

Alle målinger lagres som digitale 3D-data. Dersom det oppstår spørsmål i etterkant, kan grunnlaget hentes frem og kontrolleres på nytt. Dette gir høy grad av sporbarhet og etterprøvbarhet sammenlignet med tradisjonelle oppmålingsmetoder. Det vises med fargekoder på plantegning (i skala) hvordan arealet er beregnet.

Det gjøres i tillegg en kontroll mot siste godkjente byggetegninger dersom disse finnes tilgjengelige i offentlige registre. For eldre bygg stemmer tegningene ofte ikke med dagens situasjon. Tegningene har likevel verdi for å sammenlikne plassering av sjakter, bærevegger og trapperom.

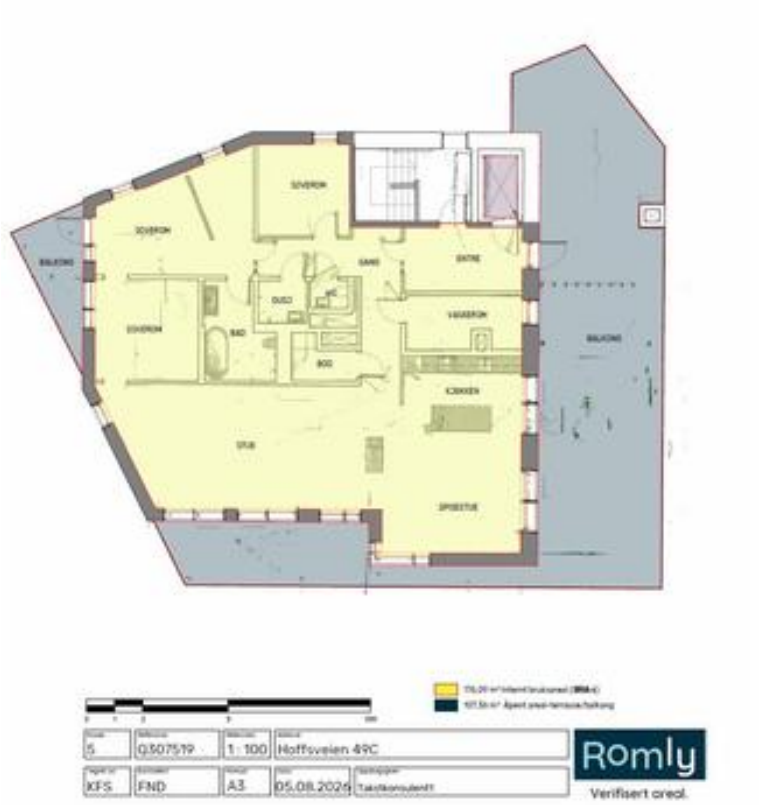
Kalibrering:

Romly har løpende serviceavtaler på måleinstrumentene som benyttes for 3D-laserskanning. Det gjøres en årlig ekstern kalibrering i henhold til Leicas anbefaling på deres verksted i Sveits.

Romly har i tillegg utviklet egne rutiner og sjekkpunkter for kalibrering som gjøres for hvert enkelt oppdrag.

2. Gjennomgang av funn etter gjennomført arealverifisering

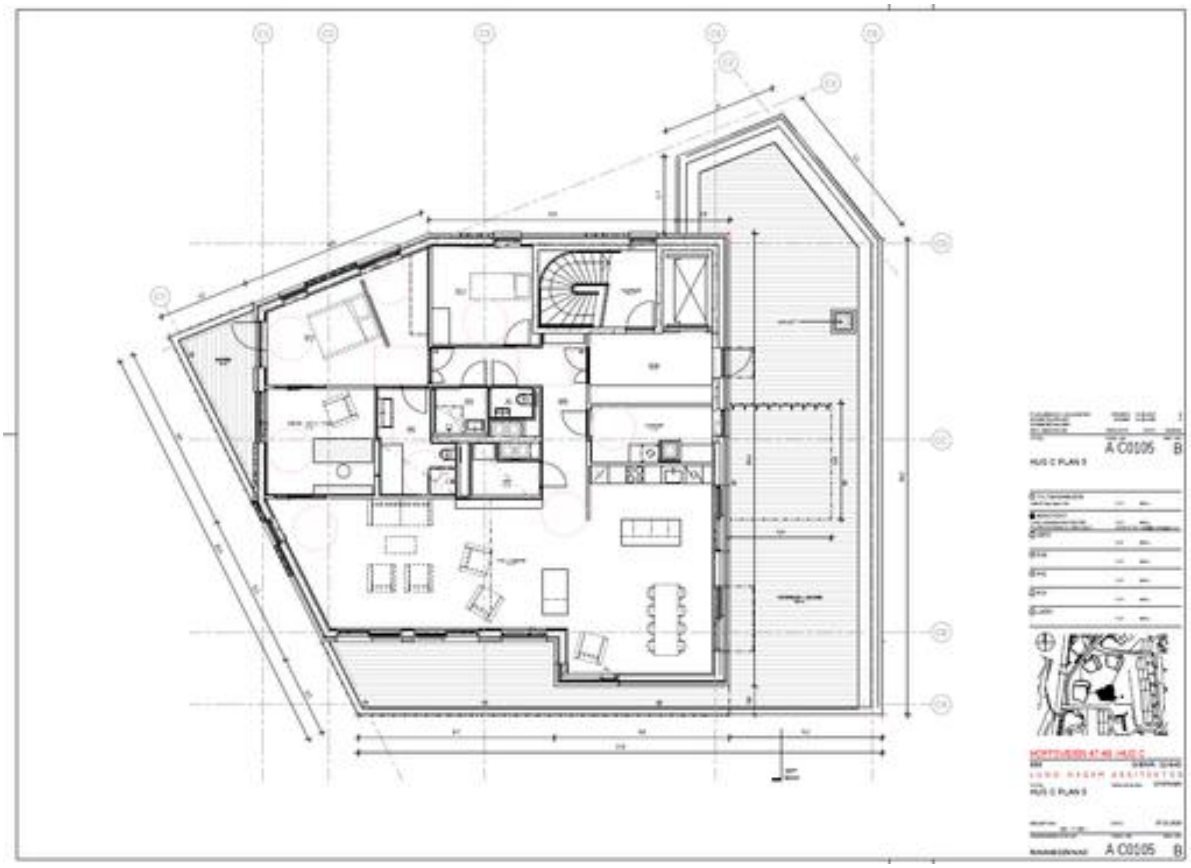
Illustrasjon 1, planutsnitt av 3D-data for leiligheten med polygonberegning av BRA-i og Åpent areal (Terrasse/Balkong).



Kommentarer til beregning av areal, gjeldende arealstandard (NS 3940:2023+AC:2024):

- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på tegning over med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Alle innhukk i vinduskarmer, dør mot terrasse og inngangsdør er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot opprinnelige byggetegninger fra 2020 (illustrasjon 2).
- Leilighetens BRA-i areal er 176,09 m2 før avrunding.
- Leiligheten har egen, eksklusiv tilkomst via heis i plan 5. Heisens innvendige areal utgjør 2,61 kvm og kommer i tillegg til oppgitt BRA-i.
- Ekstern bod i kjeller er målt til 9,21 m2 og inngår i BRA-e.

Illustrasjon 2, Utklipp fra original byggetegning, av Lund Hagem Arkitekter, 2020. Hentet fra saksinnsyn hos Oslo kommune.



Kommentarer:

- Leilighetens omsluttende geometri er sammenliknbar med dagens situasjon.

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

3. Sammenstilling av arealer, etter gjennomført arealverifisering

Hoffsveien 49C

Etasje	Takhøyde	BRA-i	BRA-e	Ikke måleverdig /ALH	Terrasse-balkongareal TBA
5	2560 mm	176,09			107,36
K			9,21		
SUM	-	**176**	**9**		**107**

Ekstern bod i kjeller er målt til 9,21 m2.

Matematiske avrundingsregler brukes i henhold til retningslinjer i arealstandard. Romly oppgir i tabell og på tegninger arealberegning med 2 desimaler så det er transparent hvordan avrunding er foretatt.

4. Konklusjon

Basert på gjennomført 3D-laserskanning og arealberegning etter NS 3940:2023+AC:2024 er leilighetens interne bruksareal (BRA-i) verifisert til 176,09 m², som avrundes til 176 m². (Se illustrasjon 1 og vedlagt PDF).

Vedlegg:

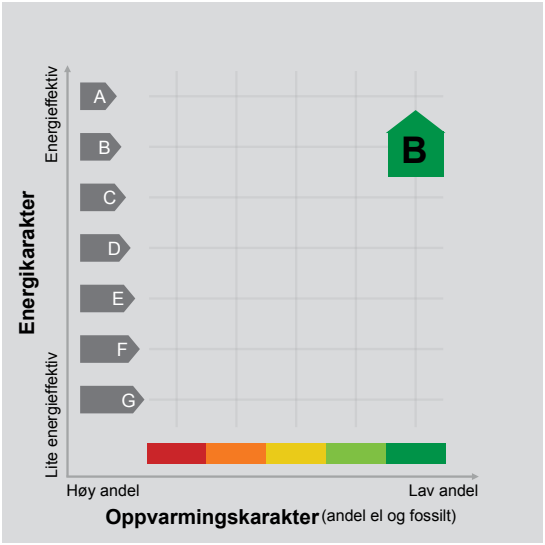
1 x Plan av punktsky med BRA-i, skala 1:100, format A3, PDF.
1 x Plan med mål, skala 1:100, format A3, PDF og JPG.

Notatet er forfattet av:

Kristoffer Frydenlund Sælid,
arkitekt og BIM-tekniker
Mobil: +47 941 41 689
Mail: kristoffer@romly.no

ENERGIATTEST

Adresse	Hoffsveien 49C
Postnummer	0377
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	640
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300896998
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	ba16dd4c-a8f0-407e-b677-ade55de03747
Dato	03.07.2024
Innmeldt av	Energiconsult v/ ANN-THERES LØCHEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 744
HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
11. mai 2026 kl. 17:00, Skøyen kirke.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG

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

Ragnvald Strømme Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 744_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
3. Styrets innspill til innkalling for GF 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.T

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens endelige innstilling til generalforsamling mai 2026 (002).pdf

---

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 931527681, KLIENTNR. 744

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**598 175**	**291 057**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		21 846 195	163 463 776
Tilført bygg		0	-495 565 110
Tilført tomt		0	-209 684 890
Tillegg for nye langsiktige lån		0	352 625 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-20 955 000	-163 156 658
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	352 625 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**891 195**	**307 118**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 489 370**	**598 175**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 888 749	1 035 154
Kortsiktig gjeld		-399 380	-436 979
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 489 370**	**598 175**

HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 931527681, KLIENTNR. 744

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	9 219 912	5 916 347	0	8 594 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 022 403	1 653 624	13 343 000	3 010 000
Ladeinntekter elbil		82 579	966	0	0
Andre inntekter	3	187	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 325 081**	**7 570 937**	**13 343 000**	**11 604 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	0	-14 000	-50 000
Styrehonorar	5	-200 000	0	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-7 999	-6 956	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-107 900	-56 198	-109 000	-113 905
Konsulenthonorar		-6 250	0	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-596 591	-302 760	-430 000	-622 250
Forsikringer		-264 398	-135 910	-325 000	-335 000
Kommunale avgifter	8	-224 410	-463 457	-847 000	-530 000
Energi/fyring	9	-196 467	-85 288	-270 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-37 274	-7 737	-15 000	-15 450
Andre driftskostnader	10	-580 245	-282 226	-368 000	-406 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 249 732**	**-1 340 531**	**-2 608 000**	**-2 572 905**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**10 075 348**	**6 230 406**	**10 735 000**	**9 031 095**
Innbetalt andel fellesgjeld		20 955 000	163 156 658	0	0
DRIFTSRESULTAT		**31 030 348**	**169 387 064**	**10 735 000**	**9 031 095**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 758	8 059	0	0
Finanskostnader	12	-9 219 912	-5 931 347	-10 327 000	-8 594 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-9 184 154**	**-5 923 288**	**-10 327 000**	**-8 594 000**
ÅRSRESULTAT		**21 846 195**	**163 463 776**	**408 000**	**437 095**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		21 846 195	163 463 776		

HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 931527681, KLIENTNR. 744

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	495 565 110	495 565 110
Tomt		209 684 890	209 684 890
SUM ANLEGGSMIDLER		**705 250 000**	**705 250 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		374	0
Andre kortsiktige fordringer		0	42 514
Driftskonto OBOS-banken		1 885 117	989 456
Sparekonto OBOS-banken		3 259	3 149
SUM OMLØPSMIDLER		**1 888 749**	**1 035 154**
SUM EIENDELER		**707 138 749**	**706 285 154**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 58 * 5000		290 000	290 000
Annen egenkapital	14	185 311 028	163 464 833
SUM EGENKAPITAL		**185 601 028**	**163 754 833**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	168 513 342	189 468 342
Borettsinnskudd	16	352 625 000	352 625 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**521 138 342**	**542 093 342**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		77 036	22 292
Påløpte renter		45 152	56 426
Påløpte kostnader		0	108 606
Energiavregning	17	260 086	249 654
Annen kortsiktig gjeld	18	17 106	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**399 380**	**436 979**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**707 138 749**	**706 285 154**
Pantstillelse	19	705 250 000	705 250 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2026
Styret i Hoffsveien Hage Borettslag

Daniel Vogel Kjos/s/ Lars Gunnar Tangen Bjålie/s/ Daniel Martens Pedersen/s/

Karl Fredrik Kvandahl/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 894 946
Garasje	127 457
Kapitalkostnader IN I	9 323 415
Reg.kapitalkostnader IN I	-103 503
Fratrekk kapitalkostnader	-9 219 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 022 403**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Skilt	187
SUM ANDRE INNTEKTER	**187**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 449

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 999
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 999**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-78 806
Drift/vedlikehold VVS	-76 906
Drift/vedlikehold elektro	-18 922
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-125 858
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 484
Drift/vedlikehold brannsikring	-205 321
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 502
Kostnader dugnader	-5 791
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-596 591**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 388
Vann- og avløpsgebyr	46 952
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-257 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-224 410**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-196 467
SUM ENERGI / FYRING	**-196 467**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 900
Annet driftsmateriale	-14 727
Vaktmestertjenester	-90 154
Renhold ved firmaer	-164 239
Snørydding	-260 008
Andre driftskostnader	-24 055
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 449
Andre kontorkostnader	-4 704
Kontingenter	-11 600
Bank- og kortgebyr	-2 462
Øreavrunding	8
Velferdskostnader	-2 956
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-580 245**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	15 098
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 592
Renter av sparekonto i OBOS-banken	110
Andre renteinntekter	14 958
SUM FINANSINNTEKTER	**35 758**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-9 219 912
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 219 912**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2024	495 565 110
SUM BYGNINGER	**495 565 110**

Tomten ble kjøpt i 2024.
Gnr. 32/bnr.640.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 199 370
Egenkapital fra IN tidligere	163 156 658
Egenkapital fra IN 2025	20 955 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**185 311 028**

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.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.06.29

Opprinnelig, 2024	-352 625 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	163 156 658	
Nedbetalt i år, IN	20 955 000	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-168 513 342**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2029.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe.
Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret.
Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Første avdrag: 30.09.2029 Potensiell endring i felleskostn. fra:01.09.2029
3009	300
104	400
2005	900
3007	1200
2006	1500

101	1700
1006	1800
3006, 4005	2100
4006	2300
1005, 1009	2400
3005	2600
1008	3100
2008, 3010	3200
3008	3300
4004, 5001, 5002, 5003	3500
107, 1002, 1004	3600
2002, 2004, 3002, 4003, 4009, 4010	3700
5004, 5005	3700
103, 4001	3800
1007	4000
2007	4100
2003	4200
3011	4300
2012	4500
1010	4700
2009	5100
3012	5200
3001	5400
2001	5700

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifikasjon. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen vår med selskapet.

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-352 625 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-352 625 000**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-985 125
SUM INNTEKTER	**-985 125**

KOSTNADER	
Administrasjon	46 668
Fjernvarme	595 617
SUM KOSTNADER	**642 286**
Uoppgjorte avregninger	82 753
SUM ENERGIAVREGNING	**-260 086**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-17 106
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-17 106**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	352 625 000
Pantelån	168 513 342
Beregnede IN forpliktelser	184 111 658
TOTALT	**705 250 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	495 565 110
Tomt	209 684 890
TOTALT	**705 250 000**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Hoffsveien Hage Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsveien Hage Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: K06NC-1Q86Z-2W0GH-WX7JS-O55OF-E24PC

Shape the future
with confidence

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: K06NC-1Q86Z-2W0GH-WX7JS-O55OF-E24PC

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-23 20:47:37 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K06NC-1Q86Z-2W0GH-WX7JS-O55OF-E24PC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Styrets årsberetning

Kommentert [+41]: Innkalling blir 11.05 mellom 17:00 og 18:00.

Beboerstyret ble formelt etablert i september 2024, da vi overtok ansvaret fra OBOS og deres interimsstyre. De første årene har vært preget av høy aktivitet, med særlig fokus på å etablere gode avtaler, følge opp reklamasjonssaker og sikre en stabil og velfungerende drift av borettslaget.

Arbeid siden forrige årsmøte

Avtaler

Styret har gjennomført en grundig gjennomgang av alle avtaler overtatt fra OBOS, med mål om å sikre hensiktsmessige vilkår og kostnadseffektiv drift.

Det er blant annet inngått ny avtale med Hageform AS om skjøtsel av uteområdene. Avtalen med tidligere leverandør ble ikke videreført. Uteområdet er relativt komplekst, og etter anbefaling fra landskapsarkitektene vurderes dugnad som lite egnet.

Styret har også signert Norgespris på alle strømmålere for fellesanleggene samt fjernvarme. Dette har så langt vist seg å være en økonomisk gunstig beslutning.

Reklamasjoner og tekniske forhold

Det er fulgt opp om lag 50 reklamasjonssaker knyttet til fellesområdene. Vi opplever at vi har god dialog med Solid.

Blant de viktigste sakene nevnes:

- Omfordeling av ventilasjon i flere bygg. Det gjenstår fortsatt utfordringer knyttet til manglende tilluft og avtrekk, samt dårlig luftkvalitet i oppgangene i 47A og 49C.
- Forbedring av luftforhold i bodarealer, som nå er løst gjennom omfordeling av luft.
- Oppfølging av flere forhold knyttet til branntekniske anlegg, herunder brannalarmanlegg, sprinkler og nødlys.
- Gjennom året har det vært ulike driftsutfordringer knyttet til blant annet heis, inner- og ytterdører, søppelnedkastene, ladeanlegget i garasjen og skader på vegger. Disse er fulgt opp fortløpende med utbedringer.
- Det er bestilt og gjennomført nødvendige utbedringer av feil og varsler fra brannalarmsentralen. Som et forebyggende tiltak er det montert beskyttelseslokk på samtlige brannmeldere, likt som de grønne kac boksene (nødåpnere).

Styret har også fulgt opp skader påført av et stylingsfirma, i heis. Det ble oppnådd enighet om kompensasjon som er utbetalt til borettslaget.

Videre er det gjennomført ettårsbefaring av fellesområdene og utomhus sammen med OBOS og entreprenør. Saker ble meldt inn i forkant og er fulgt opp i etterkant av befaringen.

Annet

Styret har i løpet av perioden besvart og fulgt opp om lag 140 henvendelser fra beboere via VIBBO. I tillegg mottar styret, og særlig styreleder, jevnlig henvendelser via telefon og SMS fra beboere som trenger hjelp eller råd i ulike saker. Styret følger også opp leverandører tett, inkludert purringer og håndtering av løpende avtaler.

Det er etablert rutiner for omkoding av ringetablå ved eierskifte, utleie og navneendringer, som styret administrerer. Videre er det opprettet en løsning på VIBBO for bestilling av standardiserte postkasseskilt.

Styret har bistått i flere konflikter mellom beboere, og har ved behov også etablert dialog med nærliggende borettslag og sameier for å ivareta felles interesser.

Elvia har gjennomført tilsyn av fellesarealer og styrets HMS-arbeid. Tilsynet konkluderte med at arbeidet er tilfredsstillende.

Styret har gjennomført flere tiltak i uteområdene. Dette inkluderer blant annet nedgravning av juletrefot med tilhørende lokk, beplantning av hekk der det var behov for økt skjerming, supplering av steinheller, samt flytting av jordmasser og påfyll av grus for å tydeliggjøre skillet mellom gangstier og plen.

I tillegg har styret lagt vekt på sosiale tiltak. I september ble det arrangert et utendørs møte hvor arkitektselskapet Lund Hagem presenterte sine tanker og ideer fra prosjekteringen og gjennomføringen av boligprosjektet. I starten av desember ble det også gjennomført en hyggelig julegrantenning for beboerne.

Planer for 2026–2027

Styret vil i kommende periode ha særlig fokus på:

- Fortsette å holde felleskostnadene på samme nivå.
- Videre oppfølging og utvikling av uteområdene
- Gjennomgang av vaktmesteravtalen, med sikte på bedre tilpasning til behov og mer kostnadseffektive vilkår
- Fortsatt tett oppfølging av reklamasjonssaker, med mål om å sluttføre alle pågående saker

- Gjennomgå og kartlegge alle fellesområder med mål om å redusere energiforbruket og dermed kostnadene for borettslaget.
- Utrede mulighet for etablering av treningsroming

Kommentert [+42]: Sett på fjorårets oppstilling, men ikke laget en egen seksjon på "styrets innstilling". Tar det heller inn i hver sak.

Valg av tillitsvalgte

For å sikre kontinuitet bør ikke hele styret være på valg samtidig. Derfor veksler innstillingen til valg mellom 1 og 2 år valgperiode for kandidatene. Ved utløp av en valgperiode er både gjenvalg og utskiftning mulig for hvert verv. Styreleder og styremedlemmer samt kandidater til valgkomiteen skal velges for to år, varamedlemmer og OBOS-representasjon velges for ett år.

Alle valg krever alminnelig flertall for å vedtas. Valgene A. til E. vedtas separat og i rekkefølge. Årsmøtet kan fremme andre kandidater enn valgkomiteens innstilling.

Styret oppfordrer til at alle kandidater på valg bor i borettslaget.

Valg A: Øke styrets størrelse til 5 fra 4, inkludert styreleder.

Styrets innstilling: Styrets størrelse fungerer godt som det er i dag. Oppgaver fordeles effektivt mellom medlemmene. Styret ser ikke behov for å øke antall medlemmer.

Valg B: Styremedlemmer

Styreleder Daniel Kjos og styremedlem Daniel Martens Pedersen fortsetter ett år til. Styremedlemmene Lars Bjålie og Karl Fredrik Kvandahl er på valg.

Kandidater til valg:

- Lill Kjersti Stenberg
- Mette Krog
- Janne Stang
- Lars Bjålie
- Karl Fredrik Kvandahl

Styret foreslår avstemning med lapper, hvor alle deltagere har to stemmer, og hvor de to kandidatene med flest stemmer blir valgt inn.

Kommentert [+43]: Ragnvald vet nok best hvordan dette bør gjennomføres. Det enkleste er kanskje to lapper som alle skriver to navn på? Slik mener jeg å huske at det har vært organisert i et tidligere årsmøte jeg var på med mange som ønsket å stille til valg.

Kommentert [+44R3]: Enig, tror lapper blir det enkleste.

Styrets innstilling: Lars Bjålie og Karl Fredrik Kvandahl fortsetter.

Valg C: Varamedlemmer til styret (valgperiode 1 år)

Kandidater til valg:

- Vidar Aamodt

Ellers ingen andre kandidater. Styret ønsker i utgangspunktet to varamedlemmer.

Styrets innstilling: Vidar Aamodt fortsetter.

Valg D: Valg av medlem til valgkomité

Lise C Kleppe fortsetter ett år til. Tormod Rimehaug sin plass er på valg.

Kandidater til valg:

- Marit Ruud

Styrets innstilling: Ingen innstilling da styret ikke har kjennskap til kandidaten.

Valg E: OBOS-representasjon

Både representant og vararepresentant er på valg.

Valgkomitéen har foreslått Daniel Martens Pedersen som representant og Daniel Vogel Kjos som vararepresentant. Ingen av dem har imidlertid blitt spurt om å stille som kandidater.

Ingen andre kandidater er foreslått.

Styrets innstilling: Ingen innstilling

Saker fra beboere

Sak 1: Felles vindus-/verandaglass vask

Fra Veronica B Sandnes:

Jeg lurte på om man kunne sondere stemningen for felles vindus-/verandaglass vask, for eksempel før 17. mai og en gang senhøsten.

Styrets innstilling: Årlig vask av verandaglass og beslag på våren. Vask av vinduer faller innunder hver andelseiers vedlikeholdsplikt, se **5.1** i Vedtektene.

Sak 2: Publisering av saksliste og protokoll fra styremøter

Sak foreslått av Knut Schjerverud. Dette er et Vedtaksforslag, som krever 2/3 flertall.

Bakgrunn

Styret i borettslag er lovpålagt å føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal referere hvilke saker som blir behandlet og hvilke vedtak som fattes. Innsynsretten i styrets arbeid i et OBOS-borettslag er regulert av borettslagsloven, det finnes ingen generell, ubegrenset rett for andelseiere til å få innsyn i styreprotokollen. Andelseiere har visse rettigheter for å sikre kontroll og transparens. Vedtak fattet av styret som angår forvaltning og vedlikehold er i utgangspunktet offentlige for andelseierne, og alle beboere kan be om innsyn. I den grad styret har behandlet opplysninger av sensitiv karakter, der hensynet til styremedlemmenes taushetsplikt gjør seg særlig gjeldende, skal selvsagt det unntas offentlighet.

Begrunnelse

Første er det viktig for meg å påpeke at dette forslaget ikke er ment som en kritikk av styrets arbeid. Jeg har tillit til styret og at styret har utført, og vil fortsette å utføre, de oppgaver de ar blitt valgt til og har ansvar for.

I et nytt borettslag er det vesentlig å legge til rette for felles eierskap, god kommunikasjon for å sikre et godt nabo- og bofellesskap.

Vi er et nytt borettslag og driften og styrets arbeid er ukjent for mange. Åpenhet rundt styrets arbeid og driften vil føre til mere eierskap og engasjement.

Styret vil få synliggjort alt arbeidet som ligger i å drifte borettslaget og antallet separate henvendelser kan bli redusert.

Når prosessen rundt styrets arbeid er kjent, vil det være lettere å rekruttere til styreverv.

Styret kan få innspill på saker i forkant av møtene og, eventuelt, assistanse av folk med kompetanse bland beboerne. Det kan føre til at vi kan nyttiggjøre egen kompetanse, – noe som igjen kan medføre reduserte kostnader.

Beboerne vil være informert og dermed føle seg involvert og ha mindre grunn til misnøye, noe som lett kan følge ved mangel på informasjon.

Styret er valgt for å ivareta fellesskapets og beboernes samlede interesser, usynlig arbeid blir sjelden verdsatt - bedre kommunikasjon og synliggjøring av arbeidet styret gjør vil gavne både styret og oss beboere.

Vedtaksforslag

- *Styret publiserer saksliste på Vibbo før styremøte*
- *Protokollen publiseres på Vibbo i etterkant av styretmøtet.*
- *Styret unntar saker der styremedlemmenes taushetsplikt gjøres gjeldende*

Styrets innstilling:

Styret mener at forslaget om å publisere saksliste før styremøter og protokoll i etterkant er lite hensiktsmessig. Publisering av saksliste før møtene anses som uegnet, da saker ofte er uferdige og kan endres, noe som kan skape misforståelser og uheldig påvirkning før behandling. Videre vil forslaget medføre økt arbeidsbelastning for styret, samt krevende vurderinger knyttet til taushetsplikt og hva som kan offentliggjøres. Protokoller vil i tillegg kunne gi et ufullstendig bilde av styrets arbeid.

Samlet sett vurderes forslaget som lite praktisk og potensielt uheldig for styrets arbeid. Det kan i praksis gi mer støy enn innsikt, og gjøre styrearbeidet mindre effektivt til ulempe for fellesskapet.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Valgkomiteens innstilling 2026

Hoffsveienhage Borettslag

Dato: 4. april 2026

Innstilling til generalforsamling 2026

Valgkomiteen har bestått av Lise Cecilie Kleppe og Tormod Rimehaug.

Valgkomiteens arbeid:

Det ble lagt ut informasjon i VIBBO den 16. februar om valgprosessen og hvordan komiteen legger opp arbeidet. Det ble orientert om hva styrearbeid medfører og en oppfordring til borettslagets medlemmer om å ta kontakt. I tillegg ble det vist til hvilke kriterier komiteen legger opp til for å øke representasjonen;

- Kvinneandelen bør økes; helst 50/50. Derfor oppfordrer vi spesielt kvinner til å melde seg som styremedlemmer!
- Det er dessuten et mål å ha representanter fra hvert hus og beboere i alle aldre.

Ingen beboere meldte sin interesse til komiteen eller styret. Komiteens arbeid har dermed bestått i å oppsøke beboere direkte, samt samtaler med de som ble valgt i 2025. Det har vært gjennomført 5 møter i valgkomiteen i tillegg til samtalene med beboere.

Verv på valg:

Styremedlemmer velges for 2 år, mens varamedlemmer velges for 1 år, i hht borettslagets vedtekter § 8-1. Kontinuitet ivaretas dermed i tiden fremover gjennom vanlig utskifting av medlemmer etter fullført valgperiode for den enkelte.

Styreleder Daniel Vogel Kjos D1011 (Hv47b), styremedlem Daniel Martens Pedersen C2007 (Hv49c) og Lise Cecilie Kleppe D1009 (Hv47a) i valgkomiteen er ikke på valg i 2026.

Begrunnelse og avveininger

Til valget i 2025 ble kontinuitet og motivasjon prioritert i innstillingen til styreverv.

I samsvar med synspunkter fra flere beboere har valgkomiteen lagt følgende kriterier til grunn for innstillingen i 2026: Å prioritere, så langt mulig, økt bredde når det gjelder hus (A,B,C,D) kjønn og alder og vektlegge dette foran og i tillegg til kontinuitet i tillitsvervene. Generelt er motivasjon en forutsetning for alle som blir innstilt, og tillitsvervene bør på sikt gå på omgang blant beboerne.

Valgkomiteen ble også gjort oppmerksom på fra OBOS at Hoffsveien Hage Borettslag defineres som en virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven, og at valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret så langt det lar seg gjøre.

Valgkomiteen innstiller på at styret økes med ett styremedlem fordi et nybygd borettslag innebærer langt flere forhold som et styre må ta initiativ til å finne løsninger på. Muligheten for tre nye styremedlemmer gjøre det lettere å imøtekomme kriteriene som er nevnt over. Dessuten er det generelt en fordel med et oddetall styremedlemmer slik at det ikke blir nødvendig å bruke styreleders dobbelt stemme ved stemmelikhet. Dette har ikke vært et problem, men bør være slik generelt. Vi har derfor valgt å innstille tre nye styremedlemmer.

Tillitsvalgte som ikke innstilles til gjenvalg i samme funksjon har blitt spurt om å fortsette i andre funksjoner for å styrke kontinuiteten – innen det handlingsrommet vi har hatt.

På sikt kan en reduksjon til tre styremedlemmer inkludert leder bli aktuelt, i sammenheng med mindre oppgavebelastning i styret.

Valgkomiteen anser sin innstilling som en løsning som samlet sett kan ivareta de hensyn og kriterier som er nevnt over. Dette har vært mulig fordi mange av dem som har blitt spurt har vært positive til å stille til valg i år, eller senere. Vi har derfor hatt flere å velge mellom enn det er verv til, selv om vi ikke lyktes med å rekruttere noen fra hus A som kunne innstilles i år. Valgkomiteen ønsker derfor at innstillingen stemmes over samlet i årsmøtet, ikke som valg til enkeltfunksjoner.

Valgkomiteens samlede innstilling til nye valg er som følger:
Styremedlemmer (valgperiode 2år):
Lill Kjersti Stenberg B3004 (Hv47b)
Mette Krogh C4007 (Hv 49c)
Janne Stang B1004 (Hv49b)
Varamedlemmer styret (valgperiode 1år):
Vidar Aamodt C3005 (Hv49c)
Lars Gunnar Tangen Bjålie DU108 (Hv47a)
Valgkomite:
Marit Ruud, B4003 (Hv49b) (2år),
Delegert til OBOS generalforsamling (valgperiode 1 år):
Daniel Martens Pedersen C2007(Hv49c)
Vara: Daniel Vogel Kjos, D1011 (Hv47b)

Lise C Kleppe

Tormod Rimehaug

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.05.26
Selskapsnummer: 744 **Selskapsnavn:** HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 931527681
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 17:00, Skøyen kirke - Skøyenveien 43.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ragnvald Svendby er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Som protokollvitne velges Arve Ofstad.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Utvidelse av vedtektenes pkt 4-1 om garasje og boder

Fremmet av: Tormod Rimehaug

Følgende endringer i vedtektene er spilt inn av Tormod Rimehaug, og må leses i kontekst av pkr. 4-1 i eksisterende vedtekter (som finnes på Vibbo under "Om borettslaget"). Endringer fra dagens vedtekter er merket i teksten under.

Endringene krever to tredjedels flertall for å vedtas. Det kan stemmes over enkelt-endringer dersom noen ønsker det, ellers kan endringene vedtas samlet.

Styrets innstilling
Forslaget støttes ikke

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket.**

8. Revidering av husordensregler

Fremmet av: Tormod Rimehaug

Følgende er spilt inn av Tormod Rimehaug. **Presiseringer og utvidelser fra dagens Husordensregler er merket med fete typer i teksten under** (Dagens regler finnes på Vibbo under "Om borettslaget").

Endringene krever alminnelig flertall for å vedtas. Det kan stemmes over enkelt-endringer dersom noen ønsker det, ellers kan endringene vedtas samlet.

Styrets innstilling
Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket.**

9. Valg av tillitsvalgte

Hele styret, valgkomiteen og OBOS-representasjonen er på valg i 2025.

For å sikre kontinuitet bør ikke hele styret være på valg samtidig i framtidige valg. Derfor veksler innstillingen til valg mellom 1 og 2 år valgperiode for kandidatene. Ved utløp av en valgperiode er både gjenvalg og utskiftning mulig for hvert verv. I framtidige valg skal leder og styremedlemmer samt kandidater til valgkomiteen velges for to år, varamedlemmer og OBOS-representasjon velges for ett år.

Alle valg krever alminnelig flertall for å vedtas. Valgene A. til E. vedtas separat og i rekkefølge. Årsmøtet kan fremme andre kandidater enn valgkomiteens innstilling.

A- Valgkomiteens innstilling styreleder:

Daniel Vogel Kjos (2 år) (nåværende styreleder - gjenvalg).

B - Valgkomiteen sin innstilling til styremedlemmer (basert på styrets innstilling til størrelse):

- Karl Fredrik Kvandahl (1 år) (gjenvalg)
- Lars Bjålie (1 år) (gjenvalg)
- Daniel Martens Pedersen (2 år) (nåværende varamedlem)

C - Valgkomiteen sin innstilling varamedlemmer til styret:

- Tormod Rimehaug (1 år) (gjenvalg)
- Vidar Aamodt (1 år) (nåværende styremedlem)

D - Valgkomiteen sin innstilling til valgkomite:

- Lise Cecilie Kleppe (2 år)
- Tormod Rimehaug (1 år) (gjenvalg)

E - Kandidater OBOS-representasjon:

- Representant: Karl Fredrik Kvandahl (1 år)
- Vararepresentant: Daniel Vogel Kjos (1 år)

Innstilling
Styret foreslår å fortsette med 3 styremedlemmer (i tillegg til styreleder) og to varamedlemmer for å holde styret effektivt og håndterbart.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Daniel Vogel Kjos

Følgende stilte til valg:
Daniel Vogel Kjos

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Martens Pedersen

Følgende stilte til valg:
Daniel Martens Pedersen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Bjålie
Karl Fredrik Kvandahl

Følgende stilte til valg:
Lars Bjålie
Karl Fredrik Kvandahl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tormod Rimehaug
Vidar Aamodt

Følgende stilte til valg:
Tormod Rimehaug
Vidar Aamodt

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Karl Fredrik Kvandahl

Følgende stilte til valg:
Karl Fredrik Kvandahl

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Vogel Kjos

Følgende stilte til valg:
Daniel Vogel Kjos

11. Valg av valgkomité

Selskapet bør ha en valgkomite bestående av 2-3 personer som lager en innstilling til nytt styre før neste års generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Lise Cecilie Kleppe (2 år) og Tormod Rimehaug (1 år) (gjenvalg) velges som valgkomite.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Møtet ble hevet kl 18.15

Protokollen signeres av

Ragnvald Svendby/s/
møteleder/referent

Arve Ofstad/s/
protokollvitne

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Daniel Vogel Kjos	2025-2027
Styremedlem:	Daniel Martens Pedersen	2025-2027
Styremedlem:	Karl Fredrik Kvandahl	2025-2026
Styremedlem:	Lars Bjålie	2025-2026
Varamedlem:	Tormod Rimehaug	2025-2026
Varamedlem:	Vidar Aamodt	2025-2026

Transaksjon 09222115557547580948 Signert RS, AO

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Yasmin El Aoudati
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: y.aoudati@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0233/26 . Vår ref.: 0744-1-5003 Dato: 13.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hoffsveien Hage Borettslag
Organisasjonsnr:	931527681
Andelseier:	Obos Nye Hjem AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5003
Adresse:	Hoffsveien 49 C, 0377 OSLO
Andelsnummer:	42
Gnr.	32
Bnr.	640

Borettsinnskudd: Kr. 1 487 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93231958.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til oef@obos.no. Bod følger leiligheten
Energiavregning: Techem Norge AS. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema
IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.03. og 30.09. Annuitetslån med rente 5,45%, 40 års løpetid hvorav 5 års avdragsfrihet
Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om prisregulering og forkjøpsrett. Se borettslagets vedtekter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208352016
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	154 133 342,00
Innfrielsesdato:	30.06.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med juni 2029

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 25 612,58,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akto oppvarming	2 076,00	
Lån nr: 9820835201; IN lån 1 - Akonto renter	17 454,58	
Lån nr: 9820835201; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	5 882,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	873,-
Fradragsberettigede kostnader:	212 721,-
Annen formue:	37 478,-
Gjeld:	4 075 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208352016
Restsaldo:	4 075 000,00
Kapitalkostnader:	15 749,35
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i juni 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 075 000,00,- pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

Vedtekter

for Hoffsveien hage borettslag org.nr. 931 527 681

vedtatt i stiftelsesmøte den 26.04.2023
endret på generalforsamling 14.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
(1) Hoffsveien hage borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(7) Enkelte boliger i prosjektet er unntatt fra regelen om tilgjengelighetskrav iht. TEK17. Det tillates ikke videresalg av enkelte av disse boligene før det har gått ett år etter overtakelse. Dette gjelder følgende boliger i bygg C: C1006, C2006, C3006, og C4006. Dersom kjøper likevel ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet før det har gått et år, kan det søkes særskilt om dette til OBOS Nye Hjem AS. Dersom dette aksepteres, har OBOS Nye Hjem AS rett til å overta boligen. Kjøpesummen på dette tidspunktet skal være den samme som opprinnelig kjøpesum, med justering for SSBs boligprisindeks for blokk i Oslo/Akershus i perioden som har gått fra overtakelsestidspunktet. OBOS Nye Hjem AS kan alternativt velge å ikke benytte seg av retten til å overta boligen. I så fall vil boligen kunne omsettes på vanlig måte.

Nærværende bestemmelse bortfaller automatisk et år etter overtakelse av de aktuelle boligene.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

(9) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et

husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Enkelte andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Oversikt over hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene ajourføres av forretningsfører og anses ikke som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: 2, 7, 12, 16, 17, 19, 30, 36, 46, 47, 51 og 53. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere i borettslaget.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten

dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget leveres med ladeuttak for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til ekstra boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget.

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget er forpliktet til å vedlikeholde støyskjermen langs Hoffsveien, som ble oppført i forbindelse med bygging av Hoffsveien Hage borettslag. Dette selv om støyskjermen fysisk ligger utenfor borettslagets eiendom.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Plikten til å gi adgang til boligen omfatter også nødvendig service og ettersyn av borettslagets heiser. I andeler som har heis direkte opp til boligen, tinglyses det også en rett for heisleverandøren og heiskontrollen til slik tilgang.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende) ved stifting.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS` generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE
GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 1.12.25

Leilighet	Andel	Hus	P-plassnr.	Merknad	Bodnr.	Merknad
101	1	A			8	
102	2	A			40	
103	3	A	31		41	
1001	4	A	45		7	
1002	5	A	39		15	
2001	6	A	48		6	
2002	7	A	40		16	
3001	8	A	41		4	
3002	9	A	42 og 51		17	
4001	10	A	43		3	
4002	11	A	44		2	
5001	12	A	49	HC	1	
104	13	B	32		44	
105	14	B			42	
106	15	B			43	
1003	16	B	52		28	
1004	17	B	33 og 19		19 og 13	Garasje 19 og bod 13 omsettelig.
2003	18	B	34		29	
2004	19	B	35		20	
3003	20	B	20		30	
3004	21	B	37 og 53		21 og 23	23 omsettelig
4003	22	B	50 og 12		5 og 18	18 omsettelig
4004	23	B	29 og 30		22	
5002	24	B	54	HC	31	
107	25	C	16	Omsettelig	47	
1005	26	C			32	
1006	27	C			33	
1007	28	C	23		45	
1008	29	C			34	
2005	30	C			35	
2006	31	C			36	

2007	32	C	18		50	
2008	33	C			37	
3005	34	C			27	
3006	35	C			26	
3007	36	C	22		46	
3008	37	C			25	
4005	38	C			24	
4006	39	C			39	
4007	40	C	8		49	
4008	41	C	24		38	
5003	42	C	38	HC	48	
108	43	D	21		60	
1009	44	D	27		61	
1010	45	D	28		63	
1011	46	D	25		62	
2009	47	D	1		55	
2010	48	D	14		10	
2011	49	D	13		14	
2012	50	D	26		56	
3009	51	D	15		52	
3010	52	D	6		12	
3011	53	D	5		54	
3012	54	D	4		53	
4009	55	D	3		51	
4010	56	D	9	HC	59	
5004	57	D	11		58	
5005	58	D	10		57	

Borettslaget v/styret eier bod nr. 65

Bod 9 og 11 er usolgt og eies av utbygger.

Omsettelige parkeringsplasser står oppført under 4-1 (6). Forretningsfører registrerer eierskifter og fører oversikt over hvem som eier disse.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.05.2025
	202002683 - 78 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tone Firing	

Adresse:	HOFFSVEIEN 47 - 49	Eiendom:	32/640/0/0
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS	Søker:	LUND HAGEM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Hoffsveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk, mottatt 01.04.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202002683			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Illustrasjon			1/20
Plan tak hus D	A D0106	07.02.2020	1/64
Terrengsnitt hus A	A A0611	07.02.2020	1/67
Terrengsnitt hus B	A B0611	07.02.2020	1/68
Terrengsnitt hus C	A C0611	07.02.2020	1/69

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Terrengsnitt hus D	A D0611	07.02.2020	1/70
Snitt D	A D0201	21.01.2020	1/72
Avkjørselsplan	X001	10.06.2020	10/6
Plan boder	A K0102	10.06.2020	10/7
Plan 1 etasje - Hus C	A C0101	10.06.2020	10/22
Plan 2 etasje - Hus C	A C0102	10.06.2020	10/23
Plan 3 etasje - Hus C	A C0103	10.06.2020	10/24
Plan 4 etasje - Hus C	A C0104	10.06.2020	10/25
Plan sokkel - Hus D	A D0100	10.06.2020	10/27
Plan sokkel - Hus C	A C0100	23.10.2020	15/9
Plan kjeller	A K0101	23.10.2020	15/10
Hus D Plan 1	A D0101	30.03.2021	30/3
Hus D Plan 2	A D0102	30.03.2021	30/4
Hus D Plan 3	A D0103	30.03.2021	30/5
Hus D Plan 4	A D0104	30.03.2021	30/6
Hus D Plan 5	A D0105	30.03.2021	30/7
Hus D Fasader	A D030	30.03.2021	30/8
Situasjonsplan	D01 0011	20.01.2021	31/11
Plan utearealer	L01-01	03.05.2021	31/12
Arealoversikt BRA	Q01		31/13
Areloversikt leiligheter	Q02		31/14
Plan sokkel hus A	A A0100	10.05.2021	31/15

Plan 1 hus A	A A0101	10.05.2021	31/16
Plan 2 hus A	A A0102	10.05.2021	31/17
Plan 3 hus A	A A0103	10.05.2021	31/18
Plan 4 hus A	A A0104	10.05.2021	31/19
Plan 5 hus A	A A0105	10.05.2021	31/20
Plan tak hus A	A A0106	10.05.2021	31/21
Snitt hus A	A A0201	21.04.2021	31/22
Fasader hus A	A A0301	21.04.2021	31/23
Plan sokkel hus B	A B0100	10.05.2021	31/24
Plan 1 hus B	A B0101	10.05.2021	31/25
Plan 2 hus B	A B0102	10.05.2021	31/26
Plan 3 hus B	A B0103	10.05.2021	31/27
Plan 4 hus B	A B0104	10.05.2021	31/28
Plan 5 hus B	A B0105	10.05.2021	31/29
Plan tak hus B	A B0106	10.05.2021	31/30
Snitt Hus B og C + Kjeller	A BC0201	21.04.2021	31/31
Fasader hus B	A B0301	21.04.2021	31/32
Plan 5 hus C	A C0105	10.05.2021	31/33
Plan tak hus C	A C0106	10.05.2021	31/34
Fasader hus C	A C0301	21.04.2021	31/35
Samleplaner - Alle hus	E31		31/36
Branntegninger	Q05		31/38

Landskapsplan	L100	31.08.2023	59/8
Eksisterende trær marksikring			59/9
Planteplan	L400	01.09.2023	59/10

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 01.04.2025.
Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 01.04.2025. Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven.

Klagefristen er tre uker

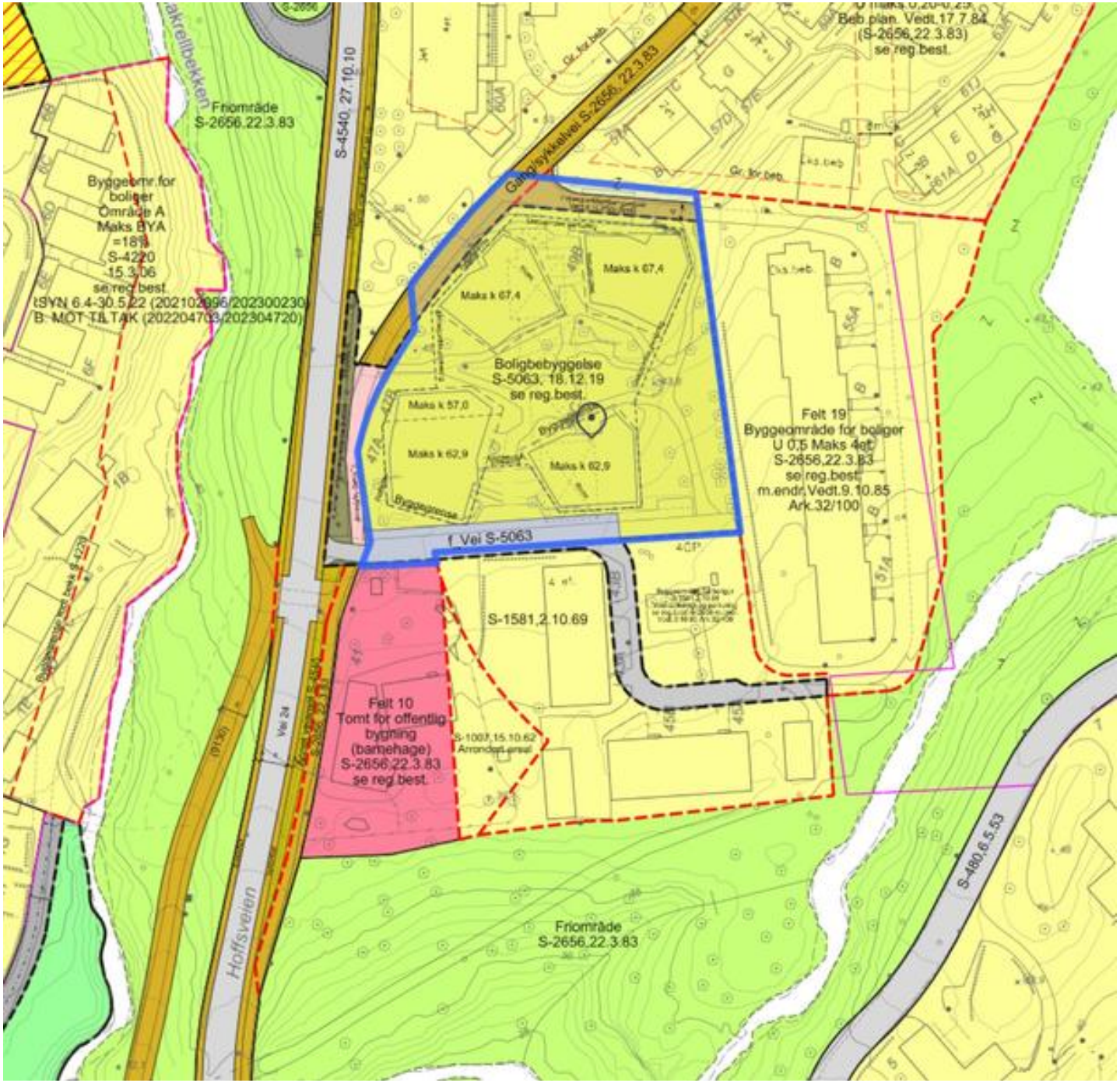
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tone Firing - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
OBOS NYE HJEM AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO

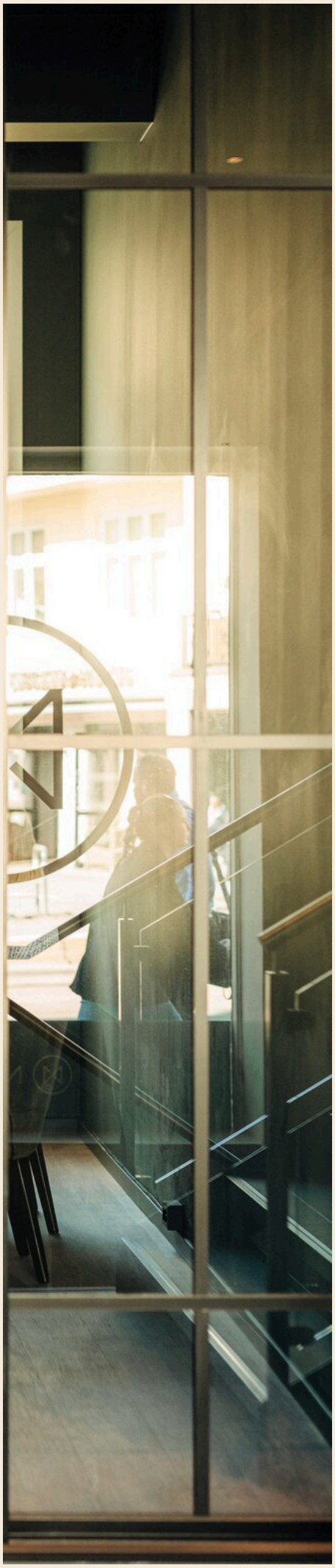

Friområde
S-2656.22.3.83
S-4540, 27.10.10
Gang/sykkelvei S-2656, 22.3.83
Beb plan. Vedt.17.7.84
(S-2656,22.3.83)
se reg best.
Byggeområde for boliger
Område A
Maks BYA
=18%
S-4220
15.3.06
se reg best.
BYN 6.4-30.5.22 (20210226/20230230)
B-MOT TILTAK (20220403/20230720)
Maks k 67,4
Maks k 67,4
Boligbebyggelse
S-5063, 18.12.19
se reg.best.
Maks k 57,0
Maks k 62,9
Maks k 62,9
Felt 19
Byggeområde for boliger
U 0,5 Maks 4etj
S-2656,22.3.83
se reg.best.
m.endr.Vedt.9.10.85
Ark.32/100
f.Vei S-5063
S-1581,2.10.69
Felt 10
Tomt for offentlig bygning (barnehage)
S-2656,22.3.83
se reg best.
S-1007,15.10.62
Arrondert areal
Hoffsveien
Vei 24
S-480,6.5.53
Friområde
S-2656,22.3.83

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0233/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hoffsveien 49C 0377 OSLO
Matrikkel: Gnr 32, bnr 640 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sylvia Post

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478