

Hoffsveien 65B



Velkommen til

Hoffsveien 65B



Salgsoppgaven produsert 10. september 2025

Hoff/Smestad

Tiltalende og velholdt 3-roms med balkong og fint utsyn - God standard fra 2016 - Heis - Idyllisk område - Garasjeleie*

Prisantydning	6 700 000,-
Omkostninger	171 850,-
Totalpris	6 871 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 627,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016

Ansvarlig megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no
Megler	Jonas Johansson Dahlén
Telefon	982 55 528
E-post	j.dahlen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Tiltalende 3-roms med stor balkong, trappefri adkomst og attraktiv beliggenhet. God standard fra 2016. Leiligheten oppleves som en 2. etasje.

- Leiligheten har en attraktivt beliggenhet på Nedre Smestad rett ved Smestaddammen. Her bor du i landlige omgivelser, men likevel sentralt med umiddelbar nærhet til grøntområder, servicefasiliteter, offentlig transport, Skøyen og Majorstuen.

- Balkong på 9 kvm. med fint og frodig utsyn
- Store vindusflater og takhøyde på 2,58 meter
- A-konto varmtvann og balansert ventilasjon
- Kjellerbod og omkledningsrom
- Eksklusivt bygg fra 2016 med heis
- Hyggelig gårdsrom i grønne omgivelser med lekeapparat og sittegrupper
- Rolig og idyllisk nabolag og gangavstand til Frognerparken
- Mulighet for å leie garasjeplass i bygget*

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	9 kvm

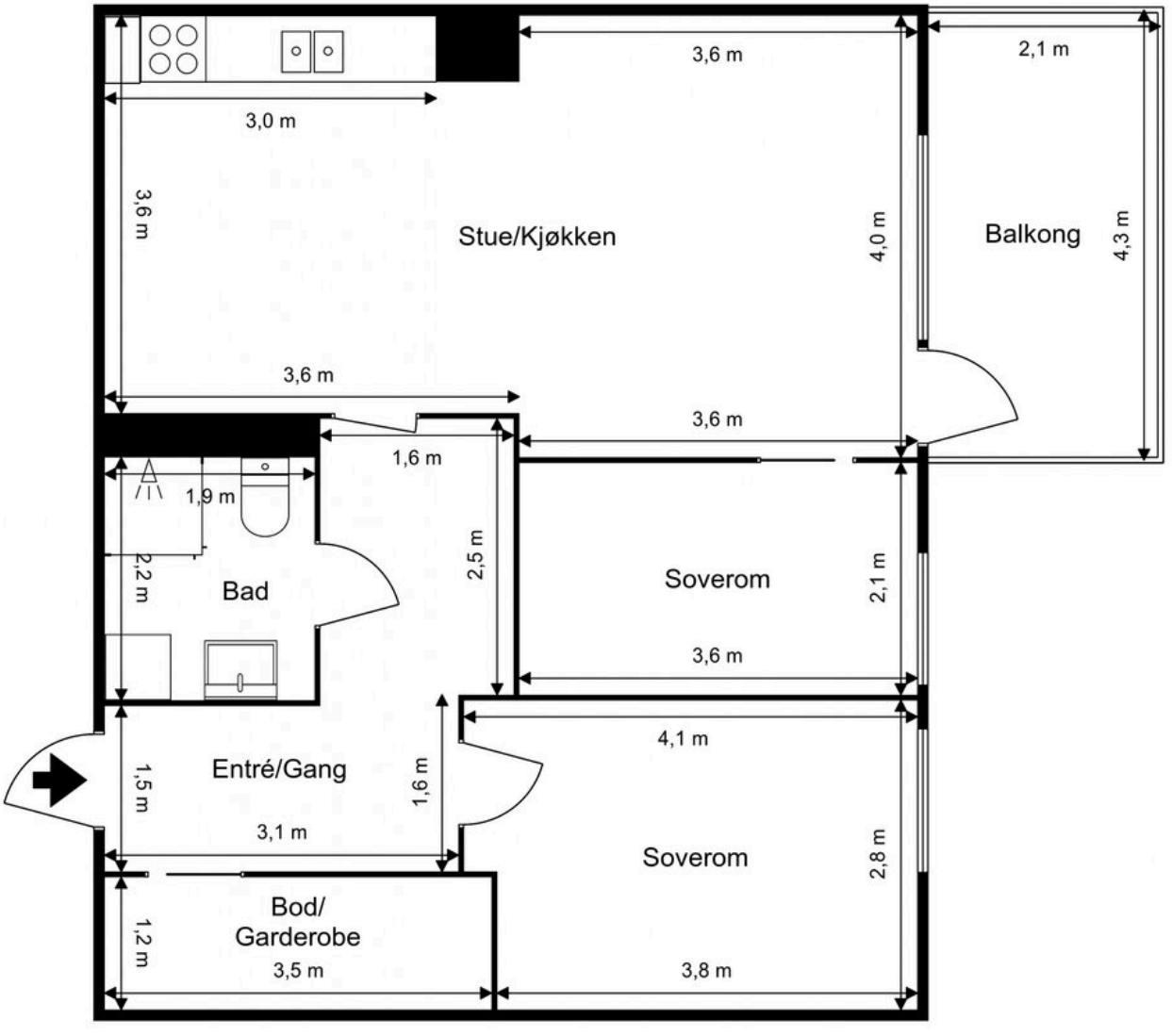
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 9 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Hoffsveien 65 B

1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.























Informasjon

Hoffsveien 65B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0399/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hoffsveien 65B, 0377 OSLO
Gnr 32, bnr 880, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Peter Marcus Hoffmann
Vilde Amundsen Øren

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
167 500,- (Dokumentavgift)
3 000,- (Flyttegebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 871 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 884 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 9 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder gang, stue, kjøkken, omkledningsrom, bad og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk. I gangen er det skap langs den ene veggen og plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Fra gangen er det direkte adkomst til et omkledningsrom/innvendig bod som sikrer godt med ekstra lagringsplass. Her finner du både sikringsskap og ventilasjonsaggregat. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom alle rommene i leiligheten.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Flott, stilrent kjøkken fra 2016 med skjermet plassering i rommet. Lys innredning fra Drømmekjøkkenet med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedsunket oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Tapwell. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Kjøkkenet er godt utnyttet med skap- og benkeplass. På kjøkkenet er det plass til stort spisebord. Barløsningen gir godt med ekstra skapplass i tillegg til at den fungerer utmerket som romdeler.

Leiligheten har en stor og herlig stue med store vindusflater og fint utsyn. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Stuen er holdt i en lys farge som passer svært godt med den pene en-stavs parketten og interiøret for øvrig. Store vindusflater fra gulv til tak og balkongdør sikrer optimalt lysinnslipp. Stuen har en planløsning som oppleves naturlig og enkel å innrede i ulike soner.

Fra stuen er det utgang til en nordøstvendt, utkraget balkong på 9 kvm. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. Grønt og fint utsyn fra balkongen. Balkongen er overbygd, og det er montert stikkontakt og belysning.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng (180 cm), nattbord og garderobeskap. Soverom 2 passer bra som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Soverommet er i dag innredet med 140 cm seng. Begge rommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft, og vender mot rolig område.

Bad:
Lekkert, romslig bad med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i himling. Badet er fra 2016 når bygget ble bygget om. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og baderomsinnredning med skap, servant med ett greps blandebatteri fra Tapwell og speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin. Rørfordelingsskap, stoppekran og mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: En-stavs parkett og flislagt gulv med varme på badet.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,58 meter.

Parkering

Selger leier for tiden en garasjeplass i bygget. Kjøper av leilighet kan overta plassen (kr 2000 per måned ved langtidsleie) etter avtale med utleier. Selger kan ikke garantere for videre leieforhold.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bad fra 2016

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt nytt gulvdekke i garasjen og mindre malerarbeid på fasaden og innendørs i regi sameiet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Bygget ble endret fra kontor til boligbygg i 2016

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 08.02.2017-21.04.2017 Dokumenteres med analyserapport.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Liten sprekk i vegg på soverom. Ikke endret seg i vår eiertid.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Vi så et og annet sølvkre i leiligheten for noen år tilbake. Det har også vært sølvkre/skjeggkre i bodområdene hvor styret har satt ut feller.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2020: P-rom/BRA/BTA 66/66/76 kvm.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Nordøstvendt utkraget balkong på 9 kvm. Balkongene ble bygget i 2016 når bygget ble gjort om til leiligheter.
- Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Vinduer og dører er fra 2016.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør i brann- og lydklassifisering EI30/40dB.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Etasjeskille:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i gangen registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

- Våtrom:
Oppsummering av overflater:
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det anbefales ingen tiltak men fliser med bom vil være mer utsatt for mekaniske støt og skader.

Oppsummering av ventilasjon
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Det er en bryter i boden ved inngangen som man kan styre farten på ventilasjonen i leiligheten og badet.
Ved bruk av kjøkkenvifte så skrus ventilasjonen på for fult, men den er også mulig å styre uavhengig av kjøkkenviften.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hylle i stue over sofa (String hylle)
- Begge hyllene på det minste soverommet (String hyller).
- To små trehyller over sengen på hovedsoverommet.

Følgende løsøre kan følge med hvis kjøper ønsker:
- Taklamper på soverommene.
- Taklampe på kjøkken.

- Speil i gangen.
- Panelovn til stuen (skrudd ned fordi den ikke passet med vår innredning, men vi har den liggende i boden).
- Plassbygget benk/seng på balkongen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Ethvert bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 134 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 627,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, A-konto varmtvann, TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, samt drift og vedlikehold m.m.

Herav:
A-konto energi 376,-
Vedlikeholdsfond 244,-
Felleskostnader 2 648,-
TV/bredbånd 359,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 581 713,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 326 851,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie, orgnr. 917708770

Om sameiet

- Sameiet består av 56 seksjoner. Hoffsveien 65 B Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917708770, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Sameiets revisor er PWC

Flyttegebyr:
Det betales et eget flyttegebyr til sameiet på kr. 3 000,-. Dette er innført etter vedtak på årsmøtet i 2021 da flytting medfører økt slitasje på fellesarealet bl.a. i heis og malte vegger. Videre medfører flytting behov for nye skilt på dør/postkasse.

Forsikring:
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring(46000) med polisenummer 8555615. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning

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

Utdrag fra årsberetning 2024:
Styret har fortsatt hatt fokus på å konsolidere økonomien og sikre en mer robust økonomi for å møte både uventede vedlikeholdsbehov og større vedlikehold som må forventes etter som bygget blir eldre. En del store vedlikeholdskostnader, bl.a. på brannvarslingssystemet og vifteanlegget medførte et noe lavere driftsresultat enn planlagt. Sameiet hadde allikevel et tilfredsstillende resultat for 2023 med kroner 477 000,-. Styrets vurdering er at økonomien nå er under god kontroll. Vi avsluttet i 2023 derfor kassakreditten på kroner 250 000,- fra OBOS Bank og satte av kroner 250 000,- på vår sparekonto til fremtidig vedlikehold, som tidligere besluttet.

Planer for 2025:
Styret vil få utført rutinemessig vedlikehold og service på heis, dører, låser, dørlukkere, elektriske installasjoner, brannvarslingsanlegg, ventilasjon, sprinkleranlegg, overvåking av nødlys, rengjøring av søppelkontainere, garasjevask, rensing av tepper osv.

På mange gelender på verandaene har lakken løsnet og det er til dels begynnende rust. Dette skyldes til dels vanndrypp som beskrevet over. Styret har engasjert maler som vil pusse grunne og male gelendrene i løpet av forsommeren.

Vi har måttet gjennomføre mye arbeid med å fjerne og overmale tagging, skifte av gulvteppe, remontering av brannvarslere og porttelefon knyttet til en kommunal leilighet. Alle kostnader er dekket av Boligbygg KS, som eier leiligheten.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 340 331,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 436 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det innføres flyttegebyr pr flytting på kr 3.000 som kreves inn av kjøper.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr i sameiet.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8555615

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 945 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet, rett ved idylliske Smestaddammen på Hoff / Nedre Smestad. Stille og rolige omgivelser med

gangavstand til blant annet Frognerparken, Majorstuen, Skøyen og Bygdøy. Området er godt tilrettelagt med et variert tilbud av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til Smestad barneskole, flere barnehager, buss, T-bane og tog. Praktisk og pendler-vennlig, samtidig som det ligger tilbaketrukket fra trafikk- og storby-støy.

Butikker og servicetilbud:
For daglige innkjøp er det flere dagligvarebutikker i nærområdet, bl.a. Kiwi og Rema 1000. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til CC Vest, Møllhausen Torg og Harbitz Torg, hvor du finner et spennende utvalg av butikker, restauranter og kafeer.

Det er kun en kort sykkeltur til Karenslyst Allé på Sjølyst med mange kafeer, restauranter, treningssentre, samt et godt shoppingtilbud. Her finner du også Maschmanns Matmarked med egne avdelinger for sjømat, ost, kjøtt, brasseri og eget bakeri.

Bogstadveien, kjent for sitt brede utvalg av fasjonable klesbutikker og spisesteder, ligger heller ikke langt unna.

Offentlig kommunikasjon:
Området har meget gode transportforbindelser. Det er ca. fem minutters gange til Smestad T-banestasjon, som gir enkel og rask tilgang til sentrum. Nærmeste busstopp er Smestaddammen, kun ett minutts gange fra leiligheten. Herfra kommer man seg til bl.a. til Skøyen stasjon på kun ni minutter. Skøyen stasjon er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med tog, flytog og flere busslinjer.

Grøntområder og rekreasjon:
Området rundt Smestaddammen er preget av store, grønne lunger og flotte turmuligheter. Smestaddammen er et idyllisk vann med tilhørende park og lekestativer, perfekt for rekreasjon og utelek. For de som ønsker flere friluftsopplevelser, ligger både Frognerparken og Bygdøy i gang- og sykkelavstand. Frognerparken er en av Oslos mest kjente parker, med Vigelandsanlegget, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion som attraksjoner. Bygdøy tilbyr flotte turmuligheter og populære badeplasser. Mærradalen, et naturskjønt dalføre, ligger like vest for Smestad. Her kan man også gå på ski om vinteren, videre til Bogstad og inn i marka.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Hoffsveien 65B - Kontorbygg - Ferdigattest - 1989
Det foreligger ferdigattest for bruksendring/ombygging til boligblokk datert 24.01.2017.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansaker i området:
Konventveien 27 - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202107493 - Reguleringssak
Oslobygg KF foreslår å regulere Smestad skole, barnehage og sykehjem, samt deler av tilgrensende veier og grøntarealer, til blant annet undervisningsanlegg, undervisning/idrettsanlegg, barnehage, helse-/omsorgsinstitusjon, kjøreveg, fortau, friområde og bolig. 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. Smestad barnehage og Smestadhjemmet videreføres med dagens formål og utnyttelse, men reguleres for å sikre en mer helhetlig adkomstløsning. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke alternativ 1 på grunn av for lite uteoppholdsareal per elev og for massiv bebyggelse. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2 med forbehold om at uteoppholdsareal per elev økes til 18 m2, og at det endelige planforslaget viser bedre vern av naturverdier og tilpasning til eksisterende skolebygg og nedtrapping mot atriumhus i nord.

For ytterligere informasjon, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107493

Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer: 202457627 - Reguleringssak

Statens vegvesen, Plan og utbygging øst 2, planlegger et gang- og sykkeltiltak langs Ring 3 mellom Monolitveien - Radiumhospitalet. Hensikten med tiltakene er å tilrettelegge for mer bruk av miljøvennlig transport i Oslo. Det er et overordnet mål at persontransport i Oslo skal gjøres med miljøvennlig transport som kollektiv, sykkel og gange.

For ytterligere informasjon, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457627

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/32/880/13:
20.04.1989 - Dokumentnr: 24370 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:880
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2025 - Dokumentnr: 1017191 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.08.2016 - Dokumentnr: 704769 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/4407

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. (max faktura 2. stk) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg boligstyling kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 298,- 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 14. september 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hoffsveien 65B

Hoffsveien 65B

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	16 min 1.4 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	5 min 2.5 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	4 min 2.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	8 min 3.2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	5 min 2.4 km

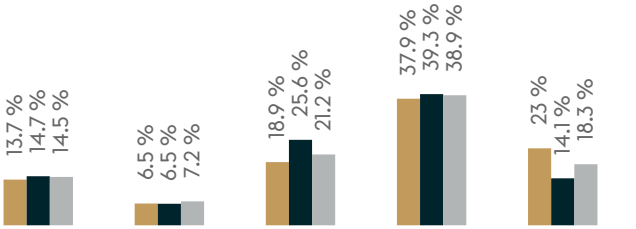
Offentlig transport

Smestaddammen	Linje 40	2 min 0.1 km
Smestad	Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Hoff	Linje 13	13 min 1.1 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	17 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.7 km

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 å...	32 barn	4 min 0.3 km
Smestad barnehage (1-5 år)	126 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	7 min
Smestad skole	7 min
SATS Hoff	13 min
SATS Njårdhallen	18 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 2025

Hoffsveien 65B
0377 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1987
BRA: 72 m^2
BRA-i: 67 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	3	0	2

Supertakst
GNR: 32 BNR: 880 SNR: 13
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Hoffsveien 65B
0377 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35199

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i gangen registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik 0-4mm	Lokalt avvik: <10mm	Lokalt avvik: 10-20mm	Lokalt avvik: >20mm
	Totalt avvik: <15mm	Totalt avvik: 15-30mm	Totalt avvik: >30mm

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det anbefales ingen tiltak men fliser med bom vil være mer utsatt for mekaniske støt og skader.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Det er en bryter i boden ved inngangen som man kan styre farten på ventilasjonen i leiligheten og badet. Ved bruk av kjøkkenvifte så skrus ventilasjonen på for fult, men den er også mulig å styre uavhengig av kjøkkenviften.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Anlegget er nytt fra 2016 når det ble bygget om, selger har fremvis samsvarserklæring for anlegget.

Det er ett løst stikk på kjøkkenet på motsatt side av dusjen på badet. Det er kun utført stikkprøve kontroll og flere løse stikk kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Løse stikk bør festes tilstrekkelig.

Varmesentral

Oppsummering

Felles varmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.9.2025	**4.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Peter Marcus Hoffmann**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Vilde Amundsen Øren**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**		



Informasjon om boligen

Adresse:	**Hoffsveien 65B, 0377 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**32**	Bruksnr:	**880**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**13**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0108**		
Byggeår:	**1987** - 2016 er året det ble total ombygget til leiligheter.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	67	0	0	9
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**72**	**67**	**5**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	67	62	5	Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	Bod.
Kjellerbod	5	0	5		Bod
Totalt m²	**72**	**62**	**10**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en nord-øst vendt utkraget balkong på 9 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongene ble bygget i 2016 når bygget ble gjort om til leiligheter.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering EI30/40dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er fra 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-2**

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i gangen registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik 0-4mm	Lokalt avvik: <10mm Totalt avvik: <15mm	Lokalt avvik: 10-20mm Totalt avvik: 15-30mm	Lokalt avvik: >20mm Totalt avvik: >30mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Drømme kjøkken med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har nedsunket oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Tapwell. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen skader utover normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er nytt fra 2016 når det ble bygget om.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — **TG-1**

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er nytt fra 2016 når det ble bygget om.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er nytt fra 2016 når det ble bygget om, selger har fremvis samsvarserklæring for anlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

Anlegget er nytt fra 2016 når det ble bygget om, selger har fremvis samsvarserklæring for anlegget.

Det er ett løst stikk på kjøkkenet på motsatt side av dusjen på badet. Det er kun utført stikkprøve kontroll og flere løse stikk kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Løse stikk bør festes tilstrekkelig.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**

Felles varmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er nytt fra 2016 når det ble bygget om.	
Når var siste service på anlegget?	
Filterbytte ble utført i 2024.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2016 når bygget ble bygget om.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det anbefales ingen tiltak men fliser med bom vil være mer utsatt for mekaniske støt og skader.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sluket er med typen limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Tapwell.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Det er en bryter i boden ved inngangen som man kan styre farten på ventilasjonen i leiligheten og badet. Ved bruk av kjøkkenvifte så skrus ventilasjonen på for fult, men den er også mulig å styre uavhengig av kjøkkenviften.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Veggen er av type stålkonstruksjon med gips, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlektning. Fuktindikater er benyttet på veggens utlekted overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hoffmann, Peter Marcus	9578-5999-4-2681027	2025-08-30 12:59:40
Øren, Vilde Amundsen	9578-5995-4-3062505	2025-08-30 12:54:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0399/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoffsveien 65B, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Peter Marcus Hoffmann, Vilde Amundsen Øren

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8555615
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Bad fra 2016

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt nytt gulvdekke i garasjen og mindre malerarbeid på fasaden og innendørs i regi sameiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Bygget ble endret fra kontor til boligbygg i 2016.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 08.02.2017-21.04.2017 Dokumenteres med analyserapport.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Liten sprekk i vegg på soverom. Ikke endret seg i vår eiertid.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Vi så et og annet sølvkre i leiligheten for noen år tilbake. Det har også vært sølvkre/skjeggkre i bodområdene hvor styret har satt ut feller.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2020: P-rom/BRA/BTA 66/66/76 kvm

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0399/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Øren, Vilde Amundsen	**2025-08-30**	**Hoffmann, Peter Marcus**	**2025-08-30**

Identifikasjon

bankID Øren, Vilde Amundsen

Identifikasjon

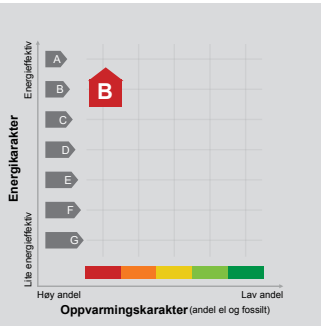
bankID Hoffmann, Peter Marcus

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Hoffsveien 65B
Postnummer	0377
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	880
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81007713
Bruksenhetsnummer	H0108
Merkenummer	Energiattest-2025-164097
Dato	04.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0399/25 . Vår ref.: 7479-1-13 Dato: 29.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hoffsveien 65 B Es
Organisasjonsnr:	917708770
Seksjonseier:	Hoffman, Peter Marcus
Medeier:	Øren, Vilde
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Hoffsveien 65 B, 0377 OSLO
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	32
Bnr.	880

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8555615.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjoner har kjøpt garasje. Ideell andel 1/40 i seksjon nr. 56. Vi må motta melding om andelen følger boligen ved salg eller selges separat. Administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Ved henvendelser til styret, vennligst benytt e -post: hoffsveien65b@styrerommet.no Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Hvis du ønsker å kontakte styret, vennligst benytt epost hoffsveien65b@styrerommet.no Per 01.09.2020 er felleskostnad for garasje kr. 100,- Dersom det er tilknyttet elbillader er felleskostnad kr. 180,- Det innføres flyttegebyr pr flytting på kr 3.000 fra 1.7.2021 A-konto energi er 376 pr 2024 Selskapets hjemmeside som er på Vibbo, som informasjon til meglere. Nettadressen er: https://vibbo.no/hollenderkvartalet

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 627,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi	376,00	
Vedlikeholdsfond	244,00	
Felleskostnader	2 648,00	
TV/bredbånd	359,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	178,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 448,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Svelle, e-post: hoffsveien65b@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7479
HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
7. mai 2025 kl. 18:00, Smestad skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nytt låsesystem i Hoffsveien 65B
8. Vedtektsendring vedrørende utleie og godkjenning av leietaker
9. Erstatning ved skade på bygningen ved flytting - Vedtektsendring
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE

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.

Styrets innstilling

Morten Svelle

Forslag til vedtak

Morten Svelle 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7479 Hoffsveien 65 B Es til styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret anbefaler at godtgjørelse for styret settes til kr 140 000,-.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret settes til kr 140 000,-.

Sak 7

Nytt låsesystem i Hoffsveien 65B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I lys av økt uro i sameiet og innbrudd i bodene foreslår styret tiltak for å sikre eiendommen bedre mot uønsket adgang. Som det fremkommer av årsberetningen har styret oppgradert videoovervåkingen, slik det nå er overvåking av inngangspartiet i første etasje, inngangen fra hagen og garasjen i U1 i tillegg til i begge garasjene som tidligere.

I tillegg ønsker styret at årsmøtet diskuterer oppgradering av låsesystemet i sameiet til et nøkkelfritt system. Dette vil gjøre det vanskeligere for uvedkommende å komme seg inn i bygget. Vi vil imidlertid påpeke at det ikke er mulig å sikre seg mot at uvedkommende sniker seg inn mens døren står åpen når noen passerer inn eller ut av hoveddøren.

Forslag til løsning

Styret foreslår for årsmøtet at vi installerer nøkkelfri adgang og fjerner nøkkelsylinderne i fellesdørene i bygget.

Adgang vil deretter kunne skje på to måter:

Det installeres OBOS nøkkel (Unlock) på 7 dører (2 Inngangsdører, 2 dører fra garasjene og 3 bod-dører).

På hovedinngangsdør, inngang fra hagen i U1 og dørene fra garasjene installeres kodelås i tillegg til OBOS nøkkel. Eventuelt kan det på hoveddør også monteres nøkkel-brikke leser.

På bodene installeres bare OBOS nøkkel.

Kostnader

Vi har fått et gunstig subsidiert tilbud fra OBOS. Maskinvare og installasjon på fellesdører: oppgangsdør/ytterdør/garasje/boder: kr. 6 650.- inkl. mva (kr. 950 pr. dør x 7).

I tillegg kommer månedspris: kr. 952.- pr mnd. inkl. mva (kr. 17 pr. leilighet pr måned. 17x56 leiligheter), dvs. kr. 11 100,- per år.

Det er ingen bindingstid for OBOS nøkkel.

Montering av kodepanel på flere dører vil koste ca kr 5 000 per dør, dvs. ca. kr. 20 000,- for 4 dører.

Montering av nøkkelbrikke vil koste ca. kr. 5 000,- per dør.

Styret mener det er dekning for disse kostnadene innenfor årets budsjett.

Garasjene

Kostnadene med å oppgradere låsesystemet på garasjeportene er ganske høye. Siden fjernkontrollene for garasjeportene fungerer greit, vil Styret derfor anbefale å beholde det gamle systemet med fjernkontroller på garasjene inntil videre.

Pris for installasjon og maskinvare er kr. 8500 inkl. mva pr garasjeport. I tillegg kommer det en månedlig kostnad på kr. 690,- pr port.

Styret

Styrets innstilling

Forslag til vedtak:

Årsmøtet slutter seg til Styrets anbefaling om installasjon av OBOS på 7 dører (2 Inngangsdører, 2 dører fra garasjene og 3 bod-dører).

På hovedinngangsdør, inngang fra hagen i U1 og dørene fra garasjene installeres kodelås i tillegg til OBOS nøkkel.

På bodene installeres bare OBOS nøkkel.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til Styrets anbefaling

Sak 8

Vedtektsendring vedrørende utleie og godkjenning av leietaker

Forslag fremmet av:
Johan C.Alstad-Øhren

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag fra *Johan C.Alstad-Øhren* om Nytt avsnitt i § 3 Rettslig råderett.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Alternativ 1: «Styret skal godkjenne leietakere etter anbefaling fra utleier. Leietaker forplikter seg å undertegne på at vedkommende har gjort seg kjent med ordensreglementet i et eget dokument som deles med styret og utleier før tiltredelse av utleieobjektet.»

Det er utleier som besørger dokumenter signert og tilsendt styret».

Alternativ 2: «Ved utleie forplikter leietaker seg å undertegne at vedkommende har gjort seg kjent med ordensreglementet i et eget dokument som deles med styret og utleier før tiltredelse av utleieobjektet. Det er utleier som besørger dokumenter signert og tilsendt styret.»

Styrets innstilling
Styret har bedt om vurdering av OBOS advokatene forslagene til endring av vedtektene; «Styret skal godkjenne leietakere etter anbefaling fra utleier. Leietaker forplikter seg å undertegne at vedkommende har gjort seg kjent med ordensreglementet i et eget dokument som deles med styret og utleier før tiltredelse av utleieobjektet. Det er utleier som besørger dokumenter signert og tilsendt styret».

Vedtektene har i § 3 bestemmelser om seksjonseiers rettslige råderett. Det heter i § 3 første ledd at «Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.» Dette er i tråd med eierseksjonsloven § 24 første ledd hvor det bl.a. heter «Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.»

Det heter innledningsvis i eierseksjonsloven § 24 at « Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven.» Det heter i Norsk Lovkommentar Note 263 til denne bestemmelsen bl.a. at

«Dette kan være vedtekter eller avtaler som begrenser den rettslige rådighet over seksjonen. Men siden hovedregelen er fri disposisjonsrett, må vedtekter og andre beslutninger av seksjonseierne, ha lovhjemmel om den enkelte skal være bundet. For eksempel vil en vedtekt eller årsmøtebeslutning om at utleie via Airbnb ikke er tillatt, ikke være bindende for den enkelte med mindre han har akseptert vedtaket.»

Dette tilsier at den første delen av forslaget, dvs. å innta en bestemmelse i vedtektene om at styret skal godkjenne leietakere etter anbefaling fra utleier, vil være i strid med bestemmelsen om at seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Dette kan derfor ikke vedtas med 2/3 flertall, men vil kreve tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Dere ønsker også en vurdering av følgende subsidiære forslag til endring av vedtektene: «Ved utleie forplikter leietaker seg å undertegne at vedkommende har gjort seg kjent med ordensreglementet i et eget dokument som deles med styret og utleier før tiltredelse av utleieobjektet. Det er utleier som besørger dokumenter signert og tilsendt styret».

Vedtektene har i § 5 diverse ordensregler. Det heter i § 5 andre ledd at «Seksjonseierne plikter å følge de husordensreglene som gjelder i Hoffsveien 65B. Disse gjelder også i ethvert utleieforhold, og det er seksjonseiernes plikt å gjøre leietageren kjent med dem.»

Dette tilsier at det iht. gjeldende vedtekter er seksjonseiers plikt å informere sin leietaker om gjeldende ordensreglene. Etter min vurdering vil det å kreve at *leietaker* skal signere på at han eller hun er kjent med ordensreglene i et eget dokument, ikke være i strid med seksjonseiers frie disposisjonsrett i like stor grad som forslaget om at styret skal godkjenne leietaker. Jeg kan imidlertid ikke se at forslaget er særlig godt begrunnet, og tillater meg å foreslå at dere i stedet *supplerer* vedtektene § 3 andre ledd slik at denne bestemmelsen *etter* suppleringen lyder slik;

Alternativ 3: «Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det skal fremgå av denne meldingen at seksjonseier har gjort leietaker kjent med de husordensreglene som gjelder i Hoffsveien 65B, jf. § 5 andre ledd i vedtektene.»

Styret slutter seg til Alternativ 3 som foreslått av OBOS.

Forslag til vedtak 1
Årsmøtet slutter seg til Alternativ 1

Forslag til vedtak 2
Årsmøtet slutter seg til Alternativ 2

Forslag til vedtak 3
Årsmøtet slutter seg til Alternativ 3

Sak 9
Erstatning ved skade på bygningen ved flytting - Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret registrerer at eiendommen stadig påføres skade ved inn- og utflytting. Det er mange flyttefirmaer som stiller med ukvalifiserte mannskaper som er svært uvørne. Vi har opplevd at det er flyttefolk som er svært uvillige med å montere beskyttelses-teppene i heisen. Det er et stadig stigende antall riper og skader på veggene i heisen og på vegger og hjørner i bygget. Mye av dette skyldes flytting eller transport av større gjenstander som hvitevarer. Administrasjonsgebyret er ment å dekke noe av dette, men Styret vil foreslå at årsmøtet går litt lenger og åpner for at det kan kreves erstatning fra eier dersom bygget påføres større skade ved flytting eller lignende, f. eks. ved transport av hvitevarer. Dette gir en mulighet for å kreve dekning av reparasjoner og kan medvirke til at eiere blir mer bevisste å gi ordentlig instruksjon til flyttefolk og andre som skal flytte større gjenstander om å benytte teppene i heisen og utvise forsiktighet.

Forslag om nytt punkt i Vedtekter for Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie:

§ 9 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(11) Seksjonseier kan pålegges å erstatte skade på eiendommen som påføres i forbindelse med flytting eller annen transport av større gjenstander.

Forslag til vedtak
Årsmøtet slutter seg til Styrets forslag.

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styrets forslag til styreleder er Morten Svelle

Roller og kandidater

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

- Morten Svelle

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Morten Svelle

Hoffsveien 65

Styremedlem

Vladimir Abijanac

Hoffsveien 65 B

Styremedlem

Frank Olsen

Hoffsveien 65 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Hoffsveien 65 B Es Sameiet består av 56 seksjoner.

Hoffsveien 65 B Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917708770, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 880

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

Hoffsveien 65 B Es har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

2

Årsrapport fra Styret

Styret har avholdt fire styremøter siden årsmøtet i 2024. En rekke mindre og løpende saker er avklart via sms, telefon og e-mail. Informasjon og kommunikasjon med beboerne fungerer greit via Vibbo.

Økonomi

Etter flere år med fokus på å konsolidere økonomien og sikre en mer robust økonomi mener styret vi har lagt et godt grunnlag for å møte både uventede vedlikeholdsbehov og større vedlikehold som må forventes etter som bygget blir eldre.

Vi har i 2023 hatt større kostnader enn budsjettert på brannvarslingsanlegget, garasjeportene, heiser og det elektriske anlegget. Drift og vedlikehold kostet samlet nesten kroner 400 000,- mer enn budsjettert. Selv om utgiftene til energi har vært noe lavere enn budsjettert, ble driftsresultatet over kroner 200 000,- lavere enn budsjettert, med et sluttresultat på kroner 328 986,-, fortsatt et tilfredsstillende resultat.

Styrets vurdering er at økonomien er under god kontroll. Vi overførte i 2024 kroner 250 000,- til vår sparekonto, og har nå kroner 509 481,- på vår konto til fremtidig vedlikehold, som tidligere besluttet. I tillegg hadde vi 31.12.2024 ca. kroner 184 481,- på vår driftskonto, og god likviditet.

Styret besluttet derfor at det ikke var nødvendig å øke fellesutgiftene for 2025.

Service og vedlikehold

Vi har fått utført rutinemessig vedlikehold og service på heis, dører, låser, dørlukkere, elektriske installasjoner, brannvarslingsanlegg, ventilasjon, sprinkleranlegg, overvåking av nødlys, rengjøring av søppelkontainere, garasjevask, rensing av tepper osv.

Vedlikehold

Systemet for nedløp av vann i bygningen har en uheldig utforming ved at verandaer og svalganger heller innover mot bygningskroppen og nedløpene er inne ved bygningen og for en stor del skjult inne i bygningen, bak paneler og himlingsplater. Vi har i 2024 måttet få utført mye arbeid for å redusere lekkasjer som med tiden ville ha skadet bygningen.

Blikkenslageren har også montere et beslag under en del verandaer hvor vannet drypper på gelenderet under og det har blitt skade i lakken og rust på gelendre. Vi har også få utført noe mindre malerarbeid, fasadevask o.l.

Vaktmestertjenester og snørydding

Vaktmesteravtalen fungerer greit med plenklipp som hovedoppgave for vaktmester. Snørydding av parkeringsplasser og veien ned til garasjene utføres av Grønt og Hvitt Eiendomsservice. Styret, og særlig styrets medlem Vlado, supplerer vaktmesteravtalen med feiing av gangveier, kantklipping, fjerning av løv, snømåking av gangvei, inspeksjon av eiendommen og en rekke forefallende oppgaver. Styret synes det er hyggelig at Hoffsveien 65B fremstår som velstelt og innbydende. En stor takk til Vlado!

Oppgradering av videoovervåking

Systemet for videoovervåking var tilårskommet, bl.a. sluknet et av kameraene. I lys av innbruddene i sommer og mye uro i sameiet i 2024 innhentet Styret tilbud på oppgradering av anlegget. Vi besluttet å inngå en avtale om full oppgradering av kameraer med en utvidelse fra to til fire kameraer og nytt skybasert system for å avlese bilder i sanntid og ettertid. Kostnader 2739 per måned

Dugnader

Det er gjennomført en vår-dugnader i 2024, med rundt femten deltagere. Dugnadsgjengen utførte mye godt arbeid med klipping av planter, raking av plener, feiing, vasking og planting og har bidratt til å holde det pent og

ordentlig til alles glede. Dugnaden ble avsluttet med felles kaffe og hvetebakst og en hyggelig prat. Takk til alle som deltok og bidro til å holde det pent og ryddig hos oss! Det blir ny dugnad mandag i mai 2025.

Helse -Miljø - Sikkerhet

Styret har gjennomført HMS kontroller som påkrevet. Det har jevnlig forekommet feilmelding på brannvarsleren. Det er derfor gjennomført grundig kontroll av anlegget for

3

brannvarsling med kontroll og oppdateringer av adresser for brannvarslere i leiligheter og fellesarealer. Flere av feilene har hatt som årsak at beboere har gjort endringer i varslerne inne i leilighetene. Styret understreker at man ikke må gjøre noe med brannvarslerne som maling, ta de ned eller lignende. I slike tilfeller vil kostnadene med feilsøking og reparasjon vil bli krevet dekket av leilighetseier.

Styret har lagt ut informasjon på Vibbo om hvordan man operer brannvarslingsanlegget i leilighetene.

PLANER FOR 2025

Styret vil få utført rutinemessig vedlikehold og service på heis, dører, låser, dørlukkere, elektriske installasjoner, brannvarslingsanlegg, ventilasjon, sprinkleranlegg, overvåking av nødlys, rengjøring av søppelkontainere, garasjevask, rensing av tepper osv.

På mange gelender på verandaene har lakken løsnet og det er til dels begynnende rust. Dette skyldes til dels vanndrypp som beskrevet over. Styret har engasjert maler som vil pusse grunne og male gelendrene i løpet av forsommeren.

Vi har måttet gjennomføre mye arbeid med å fjerne og overmale tagging, skifte av gulvteppe, remontering av brannvarslere og porttelefon knyttet til en kommunal leilighet. Alle kostnader er dekket av Boligbygg KS, som eier leiligheten.

Styret KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

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

Til årsmøtet i Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 917 708 770, KUNDENR. 7479

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 737 467	2 592 968	2 740 000	2 740 000
Ladeinntekter EL-bil		61 466	89 663	0	70 000
Andre inntekter	3	9 086	24 350	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 808 020**	**2 706 981**	**2 740 000**	**2 820 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-39 773	-25 350	-25 000
Styrehonorar	5	-130 000	-100 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-109 820	-104 438	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-23 520	-44 219	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-800 057	-551 020	-419 333	-500 000
Forsikringer		-163 061	-147 783	-165 000	-198 000
Kommunale avgifter	9	-314 650	-281 780	-310 000	-328 000
Ladekostnader EL-bil		-26 625	-25 935	0	-28 000
Energi/fyring	10	-286 138	-365 510	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 303	-293 305	-300 000	-320 000
Andre driftskostnader	11	-291 029	-262 429	-265 000	-275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 479 033**	**-2 224 691**	**-2 178 183**	**-2 384 000**
DRIFTSRESULTAT		**328 986**	**482 290**	**561 817**	**436 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 370	1 848	0	0
Finanskostnader	13	-26	-6 501	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 344**	**-4 653**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**340 331**	**477 636**	**561 817**	**436 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		340 331	263 385		
Reduksjon udekket tap		0	214 251		

Transaksjon 09222115557543184298 Signert AA, MS, VA, FO

HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 917 708 770, KUNDENR. 7479

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 240	35 294
Forskuddsbetalte kostnader		258 844	223 943
Andre kortsiktige fordringer		0	23 834
Driftskonto OBOS-banken		59 011	57 590
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 000
Sparekonto OBOS-banken		509 481	250 308
SUM OMLØPSMIDLER		**833 577**	**595 968**
SUM EIENDELER		**833 577**	**595 968**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		603 716	263 385
SUM EGENKAPITAL		**603 716**	**263 385**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 716	34 769
Leverandørgjeld		197 110	288 552
Skyldige offentlige avgifter		0	6 762
Annen kortsiktig gjeld	14	35	2 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**229 861**	**332 583**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**833 577**	**595 968**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie

Morten Svelle Frank Olsen Vladimir Abijanac

Transaksjon 09222115557543184298 Signert AA, MS, VA, FO

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 017 391
A-konto energi	248 160
TV/bredbånd	236 940
Vedlikeholdsfond	187 176
Garasje	47 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 737 467**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innflyttingsgebyr og viderefakturering	4 481
Nettinnbetalinger	4 605
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 086**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

Transaksjon 09222115557543184298 Signert AA, MS, VA, FO

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket 2 styremiddager for kr 6 800, jf. noten om andre driftskostnader

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 395
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 520**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-281 567
Drift/vedlikehold elektro	-23 804
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 916
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 965
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 805
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-113 300
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-3 136
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-800 057**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-6 315
Renovasjonsavgift	-308 335
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-314 650**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-286 138
SUM ENERGI / FYRING	**-286 138**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-598
Datautstyr	-8 881
Vaktmestertjenester	-8 125
Renhold ved firmaer	-211 137
Snørydding	-42 596
Andre fremmede tjenester	-1 131
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 800

Transaksjon 09222115557543184298 Signert AA, MS, VA, FO

Andre kontorkostnader	1
Telefon u/mva	-949

Bank- og kortgebyr	-3 118
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-6 195
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-291 029**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	11 294
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	76
SUM FINANSINNTEKTER	**11 370**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	**-26**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Resultatanalyse 2024
Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 737 467	2 740 000	2 533	0 %
Ladeinntekter EL-bil	61 466	0	-61 466	100 %
Andre inntekter	9 086	0	-9 086	100 %
Sum driftsinntekter	**2 808 020**	**2 740 000**	**-68 020**	**-2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-18 330	-25 350	-7 020	28 %
Styrehonorar	-130 000	-130 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 500	-11 500	-3 000	26 %
Forretningsførerhonorar	-109 820	-112 000	-2 180	2 %
Konsulenthonorar	-23 520	-40 000	-16 480	41 %
Drift og vedlikehold	-800 057	-419 333	380 724	-91 %
Forsikringer	-163 061	-165 000	-1 939	1 %
Kommunale avgifter	-314 650	-310 000	4 650	-2 %
Ladekostnader EL-bil	-26 625	0	26 625	100 %
Energi/fyring	-286 138	-400 000	-113 862	28 %
TV-anlegg/bredbånd	-307 303	-300 000	7 303	-2 %
Andre driftskostnader	-291 029	-265 000	26 029	-10 %
Sum driftskostnader	**-2 479 033**	**-2 178 183**	**300 850**	**-14 %**
Driftsresultat	**328 986**	**561 817**	**232 831**	**41 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	11 370	0	-11 370	100 %
Finanskostnader	-26	0	26	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**11 344**	**0**	**-11 344**	**100 %**
Årsresultat	**340 331**	**561 817**	**221 486**	**39 %**

Transaksjon 09222115557543184298 Signert AA, MS, VA, FO

pwc

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Protokoll til årsmøte 2025 for HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 917708770
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Smestad skole.

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.

Styrets innstilling
Morten Svelle

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Svelle 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 Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitner ble Ellen Cecilie Østberg og Odd Emil Iversen valgt.
> ✓ **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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at godtgjørelse for styret settes til kr 140 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret settes til kr 140 000,-.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Nytt låsesystem i Hoffsveien 65B

I lys av økt uro i sameiet og innbrudd i bodene foreslår styret tiltak for å sikre eiendommen bedre mot uønsket adgang. Som det fremkommer av årsberetningen har styret oppgradert videoovervåkingen, slik det nå er overvåking av inngangspartiet i første etasje, inngangen fra hagen og garasjen i U1 i tillegg til i begge garasjene som tidligere.

I tillegg ønsker styret at årsmøtet diskuterer oppgradering av låsesystemet i sameiet til et nøkkelfritt system. Dette vil gjøre det vanskeligere for uvedkommende å komme seg inn i bygget. Vi vil imidlertid påpeke at det ikke er mulig å sikre seg mot at uvedkommende sniker seg inn mens døren står åpen når noen passerer inn eller ut av hoveddøren.

Forslag til løsning

Styret foreslår for årsmøtet at vi installerer nøkkelfri adgang og fjerner nøkkelsylinderne i fellesdørene i bygget.

Adgang vil deretter kunne skje på to måter:

Det installeres OBOS nøkkel (Unlock) på 7 dører (2 Inngangsdører, 2 dører fra garasjene og 3 bod-dører).

På hovedinngangsdør, inngang fra hagen i U1 og dørene fra garasjene installeres kodelås i tillegg til OBOS nøkkel. Eventuelt kan det på hoveddør også monteres nøkkel-brikke leser.

På bodene installeres bare OBOS nøkkel.

Kostnader

Vi har fått et gunstig subsidiert tilbud fra OBOS. Maskinvare og installasjon på fellesdører: oppgangsdør/ytterdør/garasje/boder: kr. 6 650.- inkl. mva (kr. 950 pr. dør x 7).

I tillegg kommer månedspris: kr. 952.- pr mnd. inkl. mva (kr. 17 pr. leilighet pr måned. 17x56 leiligheter), dvs. kr. 11 100,- per år.

Det er ingen bindingstid for OBOS nøkkel.

Montering av kodepanel på flere dører vil koste ca kr 5 000 per dør, dvs. ca. kr. 20 000,- for 4 dører.

Montering av nøkkelbrikke vil koste ca. kr. 5 000,- per dør.

Styret mener det er dekning for disse kostnadene innenfor årets budsjett.

Garasjene

Kostnadene med å oppgradere låsesystemet på garasjeportene er ganske høye. Siden fjernkontrollene for garasjeportene fungerer greit, vil Styret derfor anbefale å beholde det gamle systemet med fjernkontroller på garasjene inntil videre.

Pris for installasjon og maskinvare er kr. 8500 inkl. mva pr garasjeport. I tillegg kommer det en månedlig kostnad på kr. 690,- pr port.

Styret

Styrets innstilling
Forslag til vedtak:

Årsmøtet slutter seg til Styrets anbefaling om installasjon av OBOS på 7 dører (2 Inngangsdører, 2 dører fra garasjene og 3 bod-dører).

På hovedinngangsdør, inngang fra hagen i U1 og dørene fra garasjene installeres kodelås i tillegg til OBOS nøkkel.

På bodene installeres bare OBOS nøkkel.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

8. Vedtektsendring vedrørende utleie og godkjenning av leietaker

Fremmet av: Johan C.Alstad-Øhren

Forslag fra *Johan C.Alstad-Øhren* om Nytt avsnitt i § 3 Rettslig råderett.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Alternativ 1: «Styret skal godkjenne leietakere etter anbefaling fra utleier. Leietaker forplikter seg å undertegne på at vedkommende har gjort seg kjent med ordensreglementet i et eget dokument som deles med styret og utleier før tiltredelse av utleieobjektet.»

Det er utleier som besørger dokumenter signert og tilsendt styret».

Alternativ 2: «Ved utleie forplikter leietaker seg å undertegne at vedkommende har gjort seg kjent med ordensreglementet i et eget dokument som deles med styret og utleier før tiltredelse av utleieobjektet. Det er utleier som besørger dokumenter signert og tilsendt styret.»

Styrets innstilling
Styret har bedt om vurdering av OBOS advokatene forslagene til endring av vedtektene; «Styret skal godkjenne leietakere etter anbefaling fra utleier. Leietaker forplikter seg å undertegne at vedkommende har gjort seg kjent med ordensreglementet i et eget dokument som deles med styret og utleier før tiltredelse av utleieobjektet. Det er utleier som besørger dokumenter signert og tilsendt styret».

Vedtektene har i § 3 bestemmelser om seksjonseiers rettslige råderett. Det heter i § 3 første ledd at «Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.» Dette er i tråd med eierseksjonsloven § 24 første ledd hvor det bl.a. heter «Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.»

Det heter innledningsvis i eierseksjonsloven § 24 at « Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven.» Det heter i Norsk Lovkommentar Note 263 til denne bestemmelsen bl.a. at

«Dette kan være vedtekter eller avtaler som begrenser den rettslige rådighet over seksjonen. Men siden hovedregelen er fri disposisjonsrett, må vedtekter og andre beslutninger av seksjonseierne, ha lovhjemmel om den enkelte skal være bundet. For eksempel vil en vedtekt eller årsmøtebeslutning om at utleie via Airbnb ikke er tillatt, ikke være bindende for den enkelte med mindre han har akseptert vedtaket.»

Dette tilsier at den første delen av forslaget, dvs. å innta en bestemmelse i vedtektene om at styret skal godkjenne leietakere etter anbefaling fra utleier, vil være i strid med bestemmelsen om at seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Dette kan derfor ikke vedtas med 2/3 flertall, men vil kreve tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Dere ønsker også en vurdering av følgende subsidiære forslag til endring av vedtektene: «Ved utleie forplikter leietaker seg å undertegne at vedkommende har gjort seg kjent med ordensreglementet i et eget dokument som deles med styret og utleier før tiltredelse av utleieobjektet. Det er utleier som besørger dokumenter signert og tilsendt styret».

Vedtektene har i § 5 diverse ordensregler. Det heter i § 5 andre ledd at «Seksjonseierne plikter å følge de husordensreglene som gjelder i Hoffsveien 65B. Disse gjelder også i ethvert utleieforhold, og det er seksjonseiernes plikt å gjøre leietageren kjent med dem.»

Dette tilsier at det iht. gjeldende vedtekter er seksjonseiers plikt å informere sin leietaker om gjeldende ordensreglene. Etter min vurdering vil det å kreve at *leietaker* skal signere på at han eller hun er kjent med ordensreglene i et eget dokument, ikke være i strid med seksjonseiers frie disposisjonsrett i like stor grad som forslaget om at styret skal godkjenne leietaker. Jeg kan imidlertid ikke se at forslaget er særlig godt begrunnet, og tillater meg å foreslå at dere i stedet *supplerer* vedtektene § 3 andre ledd slik at denne bestemmelsen *etter* suppleringen lyder slik;

Alternativ 3: «Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det skal fremgå av denne meldingen at seksjonseier har gjort leietaker kjent med de husordensreglene som gjelder i Hoffsveien 65B, jf. § 5 andre ledd i vedtektene.»

Styret slutter seg til Alternativ 3 som foreslått av OBOS.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet slutter seg til Alternativ 1
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet slutter seg til Alternativ 2
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Årsmøtet slutter seg til Alternativ 3
✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Erstatning ved skade på bygningen ved flytting - Vedtektsendring

Styret registrerer at eiendommen stadig påføres skade ved inn- og utflytting. Det er mange flyttefirmaer som stiller med ukvalifiserte mannskaper som er svært uvørne. Vi har opplevd at det er flyttefolk som er svært uvillige med å montere beskyttelses-teppene i heisen. Det er et stadig stigende antall riper og skader på veggene i heisen og på vegger og hjørner i bygget. Mye av dette skyldes flytting eller transport av større gjenstander som hvitevarer. Administrasjonsgebyret er ment å dekke noe av dette, men Styret vil foreslå at årsmøtet går litt lenger og åpner for at det kan kreves erstatning fra eier dersom bygget påføres større skade ved flytting eller lignende, f. eks. ved transport av hvitevarer. Dette gir en mulighet for å kreve dekning av reparasjoner og kan medvirke til at eiere blir mer bevisste å gi ordentlig instruksjon til flyttefolk og andre som skal flytte større gjenstander om å benytte teppene i heisen og utvise forsiktighet.

Forslag om nytt punkt i Vedtekter for Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie:

§ 9 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(11) Seksjonseier kan pålegges å erstatte skade på eiendommen som påføres i forbindelse med flytting eller annen transport av større gjenstander.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet slutter seg til Styrets forslag.

Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styrets forslag til styreleder er Morten Svelle

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Svelle

Følgende stilte til valg:
Morten Svelle

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7479
Hoffsveien 65 B Es

Velkommen til årsmøte i Hoffsveien 65 B Es

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

Dato for årsmøtet:
16. april 2024 kl. 18:00, Smestad skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Hoffsveien 65 B Es

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 7479 Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Frank Olsen
- Vladimir Abijanac

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Svelle	Klaus Torgårds Vei 12 A
Styremedlem	Vladimir Abijanac	Hoffsveien 65 B
Styremedlem	Frank Olsen	Hoffsveien 65 B

Valgkomiteen

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

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

Generelle opplysninger om Hoffsveien 65 B Es
Sameiet består av 56 seksjoner.
Hoffsveien 65 B Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 917708770, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
32 880

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

Hoffsveien 65 B Es har ingen ansatte.

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

Årsrapport fra Styret
Styret har avholdt seks styremøter siden årsmøtet i 2023. En rekke mindre og løpende saker er avklart via sms, telefon og e-mail. Informasjon og kommunikasjon med beboerne fungerer greit via Vibbo.

Økonomi
Styret har fortsatt hatt fokus på å konsolidere økonomien og sikre en mer robust økonomi for å møte både uventede vedlikeholdsbehov og større vedlikehold som må forventes etter som bygget blir eldre. En del store vedlikeholdskostnader, bl.a. på brannvarslingssystemet og vifteanlegget medførte et noe lavere driftsresultat enn planlagt. Sameiet hadde allikevel et tilfredsstillende resultat for 2023 med kroner 477 000,-.
Styrets vurdering er at økonomien nå er under god kontroll. Vi avsluttet i 2023 derfor kassakreditten på kroner 250 000,- fra OBOS Bank og satte av kroner 250 000,- på vår sparekonto til fremtidig vedlikehold, som tidligere besluttet.
Både skifte av forsikringsselskap og ny organisering av vaktmestertjenester har som planlagt redusert utgiftene i sameiet.
Utgiftene til energi har på grunn av strømstøtten blitt lavere enn budsjettert.
På grunn av forventet prisøkning på de fleste av de tjenester sameiet kjøper besluttet styret at fellesutgiftene økes med ca. 5 prosent for 2024. Dette ble iverksatt fra 1. februar 2024.

Dugnader
Det er gjennomført to dugnader i 2023, med rundt femten deltagere hver gang. Dugnadsgjengen har utført mye arbeid med klipping av planter, raking av plener, feiing, vasking og planting og bidratt til å holde det pent og ordentlig til alles glede. Dugnadene ble avsluttet med felles kaffe og hvetebakst og en hyggelig prat. Takk til alle som deltok og bidro til å holde det pent og ryddig hos oss! Det blir ny dugnad mandag 13.mai 2024 kl.1700.

Service og vedlikehold
Vi har fått utført vedlikehold og service på heis, dører, låser, dørlukkere, elektriske installasjoner, brannvarslingsanlegg, ventilasjon, sprinkleranlegg, overvåking av nødlys, rengjøring av søppelkontainere, garasjevask, rensing av tepper osv.

Vaktmestertjenester
Vår nye vaktmesteravtale fungerer greit med plenklipp som hovedoppgave for vaktmester. Styret, og særlig styrets medlem Vlado, supplerer vaktmesteravtalen med feiing av gangveier, kantklipping, fjerning av løv, snømåking av gangvei, inspeksjon av eiendommen og en rekke forefallende oppgaver. Styret synes det er hyggelig at Hoffsveien 65B fremstår som velstelt og innbydende. En stor takk til Vlado!

Vedlikehold
I tillegg til løpende vedlikehold og service, som omtalt ovenfor, har styret engasjert Storo Blikk til å utbedre takrennesystemet mellom fjerde og femte etasje for å få slutt på lekkasjene på verandaene. Blikkenslager vil også montere et beslag under en del verandaer hvor vannet drypper på gelenderet under og det har blitt skade i lakken og rust på gelendre. Vi vil også få utført noe mindre malerarbeid, fasadevask o.l.

Helse -Miljø - Sikkerhet
Styret har gjennomført HMS kontroller som påkrevet. Det har jevnlig forekommet feilmelding på brannvarsleren. Det er derfor gjennomført grundig kontroll av anlegget for

brannvarsling med kontroll og oppdateringer av adresser for brannvarslere i leiligheter og fellesarealer. Styret har lagt ut informasjon på Vibbo om hvordan man operer brannvarslingsanlegget i leilighetene.

Styret
KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 263 385.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoffsveien 65 B Es.

Lån
Hoffsveien 65 B Es har ikke lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 917 708 770, KUNDENR. 7479

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 592 968	2 260 863	2 596 000	2 740 000
Ladeinntekter EL-bil		89 663	102 754	0	0
Andre inntekter	3	24 350	55 524	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 706 981**	**2 419 141**	**2 596 000**	**2 740 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 773	-14 100	-14 100	-25 350
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 125	-10 867	-11 500
Forretningsførerhonorar		-104 438	-100 408	-105 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-44 219	-18 953	-15 525	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-551 020	-621 292	-294 333	-419 333
Forsikringer		-147 783	-201 644	-147 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-281 780	-256 302	-286 200	-310 000
Ladekostnader EL-bil		-25 935	-23 895	0	0
Energi/fyring		-365 510	-416 917	-394 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-293 305	-238 195	-245 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-262 429	-301 058	-324 625	-265 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 224 691**	**-2 300 888**	**-1 936 650**	**-2 178 183**
DRIFTSRESULTAT		**482 290**	**118 254**	**659 350**	**561 817**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 848	254	0	0
Finanskostnader	12	-6 501	-15 369	-3 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 653**	**-15 115**	**-3 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**477 636**	**103 139**	**656 350**	**561 817**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		263 385	0		
Reduksjon udekket tap		214 251	103 139		

HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 917 708 770, KUNDENR. 7479

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	118
Kundefordringer		35 294	7 494
Forskuddsbetalte kostnader		223 943	209 473
Andre kortsiktige fordringer	13	23 834	16 292
Driftskonto OBOS-banken		57 590	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 000	0
Sparekonto OBOS-banken		250 308	5
SUM OMLØPSMIDLER		**595 969**	**233 383**
SUM EIENDELER		**595 968**	**233 383**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		263 385	0
Udekket tap		0	-214 251
SUM EGENKAPITAL		**263 385**	**-214 251**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	84 705
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**84 705**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 769	29 426
Leverandørgjeld		288 552	188 741
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000, utløp 17.05.23)		0	144 735
Skyldige offentlige avgifter	15	6 762	0
Påløpte renter		0	27
Annen kortsiktig gjeld	16	2 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**332 583**	**362 929**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**595 968**	**233 383**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024
Styret i Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie

Morten Svelle/s/ Vladimir Abijanac/s/ Frank Olsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 871 652
A-konto energi	248 160
TV/bredbånd	236 940
Vedlikeholdsfond	187 176
Garasje	48 000
Fastavg, Ladepkt. EL-bil	1 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 592 968**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	15 000
Nettinnbetalinger	9 350
SUM ANDRE INNTEKTER	**24 350**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 000
Påløpte feriepenger	-2 500
Arbeidsgiveravgift	-17 273
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 773**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 340, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-30 532
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 688
SUM KONSULENTHONORAR	**-44 219**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-156 666
Drift/vedlikehold elektro	-18 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 316
Drift/vedlikehold brannsikring	-146 798
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-119 990
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-551 020**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	1 096
Renovasjonsavgift	-282 876
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-281 780**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Renhold ved firmaer	-209 650
Snørydding	-41 966
Andre fremmede tjenester	-1 056

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 340
Telefon, annet	-773
Bank- og kortgebyr	-3 144
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-262 429**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 323
Renter av sparekonto i OBOS-banken	303
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3
Andre renteinntekter	219
SUM FINANSINNTEKTER	**1 848**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 810
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 691
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 501**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt viderefakturering lading 4.kvartal	23 834
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**23 834**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 003 500	
Nedbetalt tidligere	2 918 795	
Nedbetalt i år	84 705	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 762
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 762**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 500

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 500**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8555615. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Protokoll fra ordinært årsmøte i Hoffsveien 65 B Es

Møtedato: 16.04.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Smestad skole

Til stede: 15 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Alexander Aalvik.

Møtet ble åpnet av Alexander Aalvik.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Alexander Aalvik foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitne ble

   Lill Beate Wathne og Cecilie Østberg foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

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

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 130 000.

   Vedtak: Godkjent

---

7. **Valg av tillitsvalgte**

B Som styremedlem for 2 år, ble Frank Olsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Vladimir Abijanac foreslått.
Vedtak: Begge godkjent

Forsamlingen ønsker å takke styret for godt gjennomført jobb.

Møtet ble hevet kl.: 18:45. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Alexander Aalvik /s/

Fører av protokollen
Navn: Alexander Aalvik /s/

Protokollvitne 1
Navn: Lill Beate Wathne /s/
Protokollvitne 2
Navn: Cecilie Østberg /s/

VEDTEKTER
for Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie

Fra tidligere: ***Fastsatt i forbindelse med seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31. Endret 25. april 2017. Revidert 12.04.18.***

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 10.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 12.04.2018.

§ 1 Eiendommen - formål

Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 32, bnr. 880 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 4.8.2016 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 55 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, markterrasser og evt tilleggsareal i grunn. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen. Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

4.2 Fellesareal. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Seksjonseierne plikter å følge de husordensreglene som gjelder i Hoffsveien 65B. Disse gjelder også i ethvert utleieforhold, og det er seksjonseiernes plikt å gjøre leietageren kjent med dem.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

§ 5.1. Det er ikke tillat å bruke kullgrill på balkonger eller terrasser.

§ 5.2. Fellesarealer skal være fri for løsøregjenstander, herunder særskilt barnevogner og sykler. Disse henvises til angitte plasser, sykkelparkeringen i garasjen U1 og barnevogner i trapperommet i underetasjen.

§ 5.3. Det er ikke adgang til å benytte tørkestativ på altaner og balkonger som overstiger høyden til rekkverket.

§ 5.4. Parkeringsplasser i garasjene skal ikke benyttes til lagring.

§ 5.5. All risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vindu forekommer ikke.

§ 5.6. Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00- 07.00. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy utover dette tidsrommet, varsles tilstøtende seksjoner i god tid. Benytt gjerne oppslagstavlen i entreen.

§ 6 Sameiets parkeringsplasser

(1) Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

(2) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 7 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Etablering av fastmonterte innredninger på takterrasser og balkonger, kan kun gjennomføres etter godkjenning av styret. Det opplyses om at enkelte arbeider av denne art, også kan være søknadspliktige ovenfor Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Styret forutsetter at seksjonseier har avklart med Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, før de eventuelt søker styret om godkjenning av ønsket tiltak.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8 Felleskostnader

8.1 Generelt. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet.

8.2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 56 Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 84. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 56 og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 56 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf § 21.

§ 9 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. På takterrasser, er det viktig at sameiet har fri tilgang til membranen som ligger under terrassegulvene. Her må det ikke etableres fast innredning som hindrer tilkomst for inspeksjon av membran.

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

§ 11 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre. Sameiet og skadelidte seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 12 Mislighold.

Pålegg om salg og krav om fravikelse Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 13 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14 Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 15 Årsmøtets vedtak

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme og næringsseksjon 84 har 4 stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om
    - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
    - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
    - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i felleskap.
    - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
    - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
    - Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
    - Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

    - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
    - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
    - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 8.

2. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

3. Ingen kan delta i en avstemning om

    - Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
    - Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.
    - Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
    - Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

4. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

    - Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
    - Oppløsning av sameiet.
    - Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter.
    - Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 16 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 17 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 18 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 19 Endringer i vedtektene

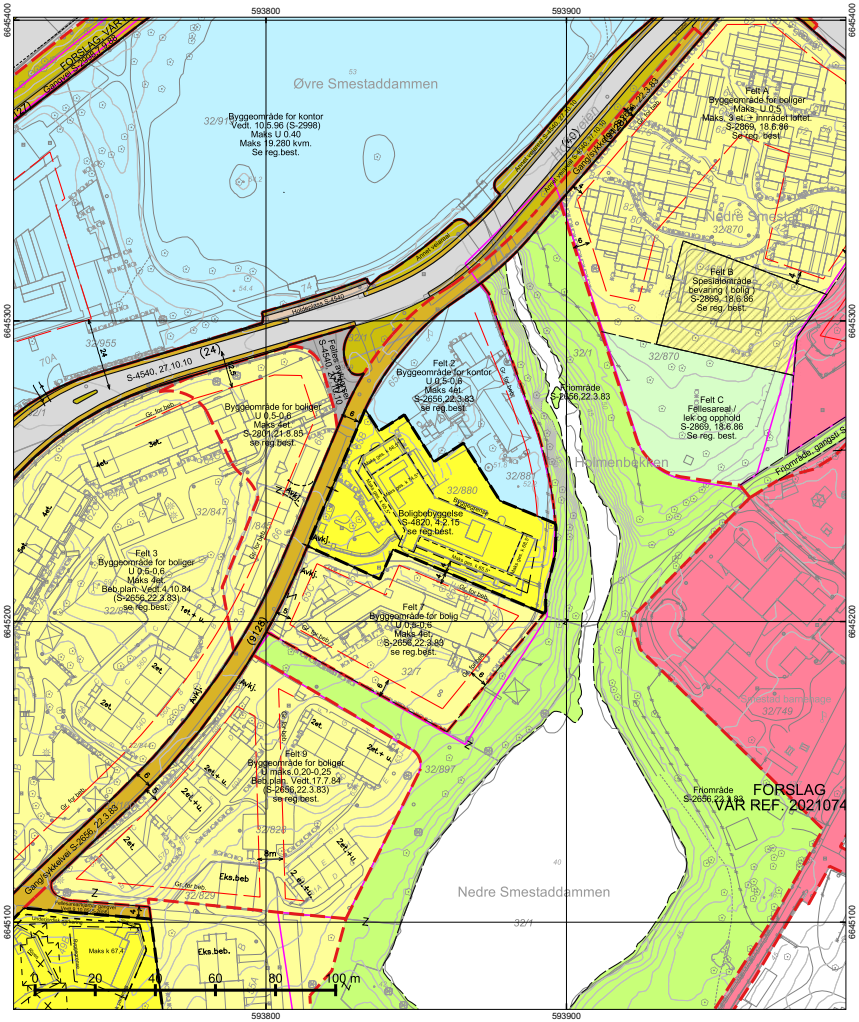
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 21 Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 56

For næringsseksjon nr 56, Hoffsveien 65 B Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 56, med mindre Hoffsveien 65 B Garasjesameie velger sitt eget styre.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330855/ 86518121
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HOFFSVEIEN 65B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/880

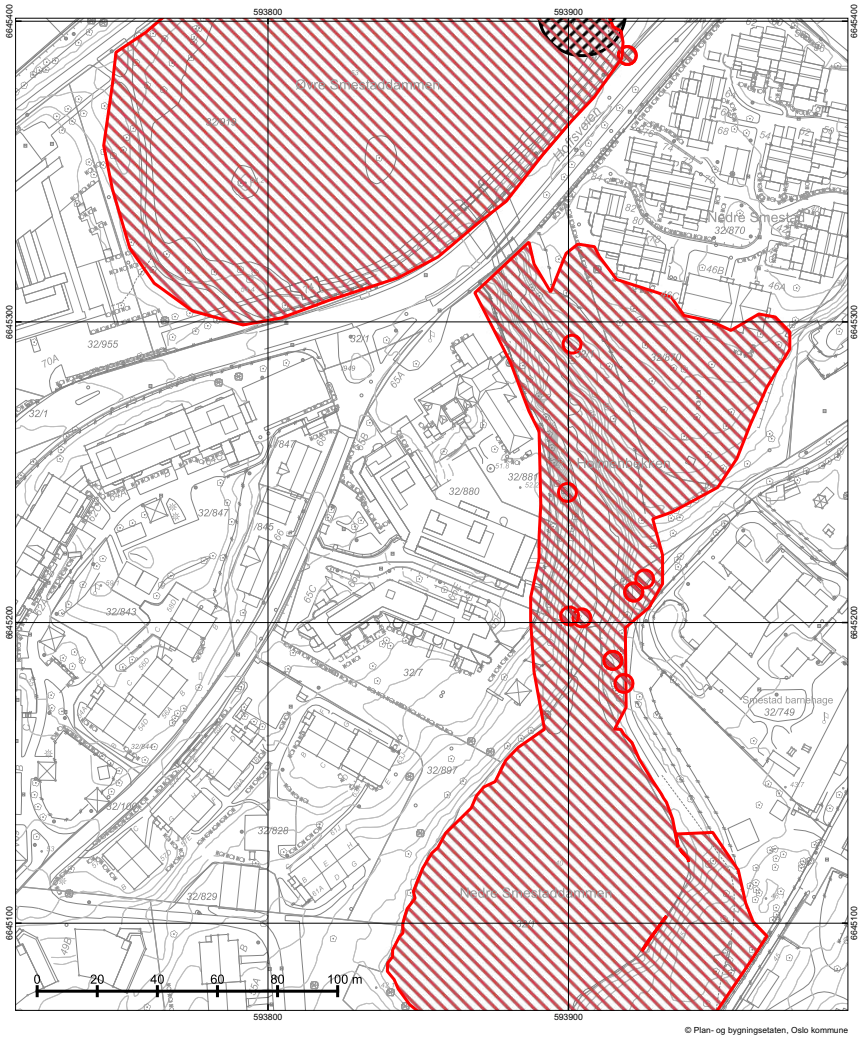
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støttemur
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

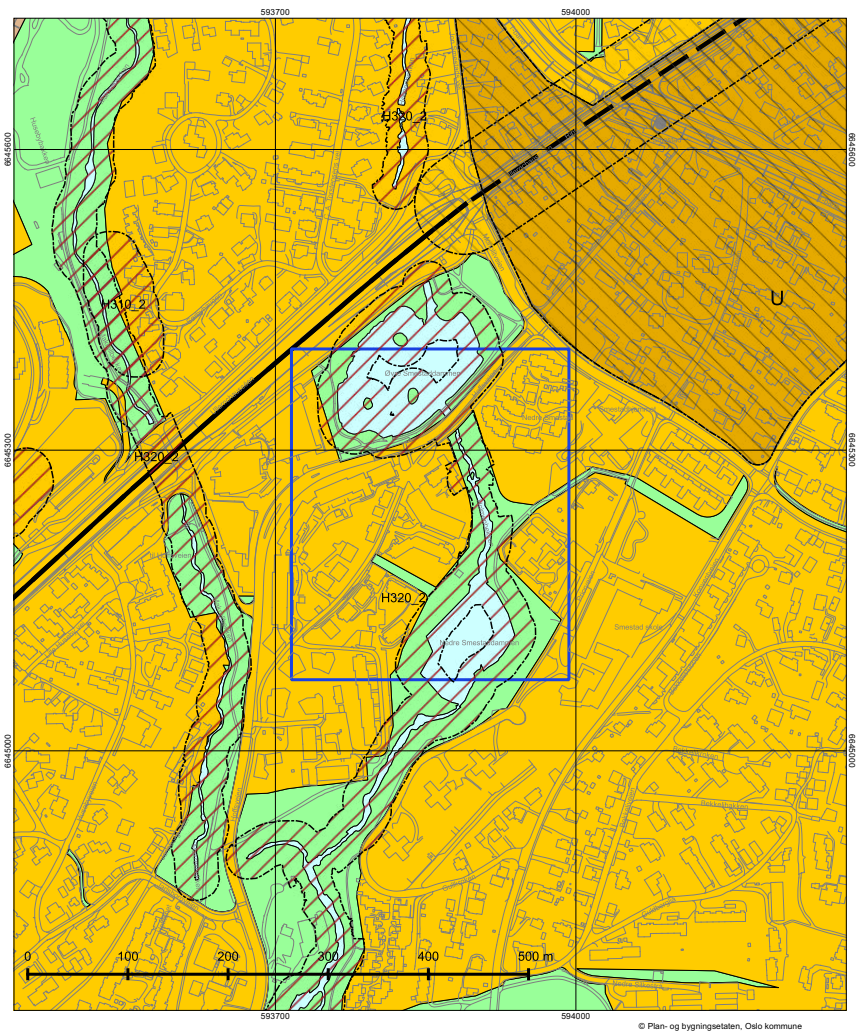
Dato: 29.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330855/ 86518121
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HOFFSVEIEN 65B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/880

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330855/86518121
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4820

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hoffsveien 65B, Smestad, som reguleres til boligbebyggelse.

Vedtaksdato: 04.02.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201305224
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201305224

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOFFSVEIEN 65 B
GNR. 32, BNR. 880

§ 1 *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-201305224, datert 07.01.2014, revidert 29.04.2014 og 10.09.2014.

§ 2 *Arealformål*
Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

§ 3 *Utnyttelse*
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 6100 m². Arealer under terreng for parkering av biler og sykler, tekniske rom og boligenes sportsboder medregnes ikke i BRA.

§ 4 *Plassering*
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

På fasade mot syd, vest og nord tillates det oppført balkonger inntil 2 meter utenfor byggegrensen i etasjene opp til K+65,5.

På fasade mot nord tillates det oppført nødvendige rømningstrapper utenfor byggegrensen.

§ 5 *Høyder*
Bebyggelsen tillates oppført innenfor grenser for ulike gesimshøyder som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Over maks. gesims K+65,5 skal hovedfasadeliv trekkes tilbake som vist på plankartet.
Det kan etableres søyler over K+65,5 og opp til K+71,5 i liv med underliggende vegg.
Mellom gesims K+65,5 og gesims K+71,5 tillates det at dekkene trekkes frem til fasadeliv ved gesims K+65,5.

Etasjen med maks. gesims K+74,5 skal kun nyttes til rom for trapp, heis, tekniske installasjoner, pergola eller lignende konstruksjoner for solskjerming på takterrassen, og skal samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate.

§ 6 *Utforming*
Bebyggelsen skal oppføres i bestandige materialer som tegl, puss, glass og treverk.

Det skal etableres svalganger mot nord til atkomst for leiligheter i etasjer over kote 65,5.

Rekkverk på takterrasser, terrasser og balkonger, skal være i glass, spiler eller lignende materialer som gir et transparent uttrykk.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Takene kan opparbeides som takterrasser/ uteoppholdsareal.

§ 7 *Bokvalitet*
Det skal etableres leiligheter etter følgende fordeling:

- Maks. 20 % små leiligheter: 35-49 m^2
- Min. 40 % middels leiligheter: 50-99 m^2
- Maks. 40 % store leiligheter: 100 m^2 eller større

Leiligheter over kote 65,5 skal ikke være ensidig nord- eller nordøstvendte.

§ 8 *Avkjørsel*
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Nordligste avkjørsel er adkomst til inntil 2 biloppstillingsplasser.

Felles avkjørsel med Hoffsveien 65 C/D/E i syd er atkomst til parkeringsanlegget i underetasje og kjeller.

§ 9 *Parkering*
Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, tett by.

Parkeringsanlegg skal ligge under bebyggelsen.

Det kan etableres 2 biloppstillingsplasser på terreng.

§ 10 *Uteoppholdsareal*
Uteoppholdsareal pr. boenhet skal utgjøre 25 % av boligens BRA. 50 % av dette arealet skal ligge på terreng.

Takterrasser kan regnes med i uteoppholdsarealet.

Balkonger regnes ikke med i uteoppholdsarealet.

Arealet syd/vest på planområdet skal benyttes til uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal syd/vest på planområdet skal utgjøre et samlet areal på minimum 250 m^2.

Det skal være et klart fysisk skille mellom uteoppholdsarealet og parkeringen, i form av beplantning.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealer skal opparbeides med sittegrupper, vegetasjon og belysning.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse for boligene gis.

§ 11 *Krav til utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 for oppholdsarealer på terreng samt tak.

Utomhusplanen skal vise beplantning og vegetasjon, leke- og oppholdsarealer, gangveier, interne veier med snuareal og parkering for bil og sykkel, møblering og belysning, materialvalg, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, overvannstiltak og stigningsforhold, sol- og vindskjerming.

§ 12 *Overvannshåndtering*
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 13 *Støy*
Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442) eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, skal følges for realisering av reguleringsplanen.

§ 14 *Fjernvarme*
Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 04.02.2015 sak 8. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.02.2015

Une Brita Skoe, bem.

Oslo

S-2656

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.29, bnr.123 m.fl.,gnr.31,bnr.1 m.fl.,gnr.32,bnr.1,m. tad, Oslo kommune.

Vedtaksdato: 22.03.1983

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198302117

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Reg.best er endret for paragraf 10 i Vedt.9.10.85

Knytning(er) mot andre planer: 39484, V091085, V170784, 27983, V041084, V170486

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret §10 i Vedt.9.10.85

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.29, BNR. 123 m.fl., GNR. 31 BNR 1 m.fl., GNR.32 BNR.1 m.fl., HOFF/SMESTAD, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Generelt.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområder for industri
- Byggeområde for kontor
- Tomter for offentlige bygninger (barnehage, sykehjem)
- Spesialområde - bevaring
- Friområder - park, turvei og anlegg for lek/idrett
- Trafikkområder - veier, gang-/sykkelveier, jernbane
- Felles avkjørsel

§ 2. Byggeområde for boliger.
a) Innenfor feltene 3,4,5,6,7,17, kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,5 - 0,6. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer.
b) Innenfor felt 9 kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,20 - 0,25. Eksisterende bolighus og garasjeanlegg inngår i planen.
c) For eksisterende boligområde, felt 19, gjelder utnyttelsesgrad 0,5 og maksimal byggehøyde 4 etasjer.

§ 3. Parkering og leilighetsfordeling.
a) For boligområdene skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter følgende norm:
Parkeringsanlegg for min. 1 bil pr leilighet legges under bebyggelsen og under terreng. I tillegg skal det anlegges 0,5 plass samt 0,2 gjesteparkeringsplass pr bolig. Disse kan anlegges på terreng. Bebyggelsesplan skal vise parkeringsanleggene fullt utbygd og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje. For felt 19 skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. familieleilighet og 0,5 plass pr. leilighet med 2 rom og mindre.
b) Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% - 2 romsleiligheter
25% - 3 romsleiligheter
50% - 4 romsleiligheter
10% - 5 romsleiligheter.

§ 4. Byggeområder for industri og kontor.
a) Innenfor byggeområder for industri (feltene 15,16,18) kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,6 - 1,0. Utnyttelsesgraden skal beregnes i forhold til en maks. etasjehøyde på 3 m og maks. 4 etasjer.
b) Innenfor byggeområde for kontor (felt 2) kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,5 - 0,6. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer.
c) Det skal innenfor områdene avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm:
6 parkeringsplasser pr 1000 m2 gulv for ansatte
3 parkeringsplasser pr 1000 m2 gulv for besøk
I tillegg må det avsettes nødvendig areal for av- og pålessing.
d) De ubebygde deler av industriområdene tillates ikke brukt som lagerplass. Mot boligområdene skal anlegges vegetasjon som skjerming visuelt og mot støy.

§ 5. Paragraf 5 Tomter for offentlig bygning.
a) Tomt for barnehage felt (10) kan bebygges i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
b) Tomt for sykehjem m/betjeningsboliger (felt 1) kan bebygges med maks. utnyttelsesgrad 0,8. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer, inkludert garasjeetasje.

§ 6. Spesialområde - bevaring.
a) Spesialområde - bevaring skal nyttes til boligformål.
b) Eventuelle ombyggingsarbeider/tilbygg skal skje i samråd med byantikvaren.
c) Låven på Hoff gård tillates gjenoppbygget i samråd med byantikvaren og skal fortrinnsvis nyttes til strøkstjenende virksomhet.

§ 7. Bebyggelsesplaner.
Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet feltvis ha godkjent bebyggelsesplaner for boligfeltene 3,4,5, 6,7,9,17, for industrifeltene 15,16,18 og sykehjem m/betjeningsboliger, felt 1.
Planene skal foruten bebyggelsen i nødvendig utstrekning vise arealer for lek og rekreasjon, parktanteplasser, interne gangveier, atkomst og parkering. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.
Innenfor byggeområdene for boliger må innpasses:
1 sandlekeplass a 150 - 200 m2 pr 25 leiligheter
1 kvartalslekeplass a 1500 - 2000 m2 pr. 200 leiligheter.

§ 8. Utomhusplaner.
a) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan i mål 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
b) Sammen med byggemelding for utbyggingsfeltene skal det innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser i byggeperioden.

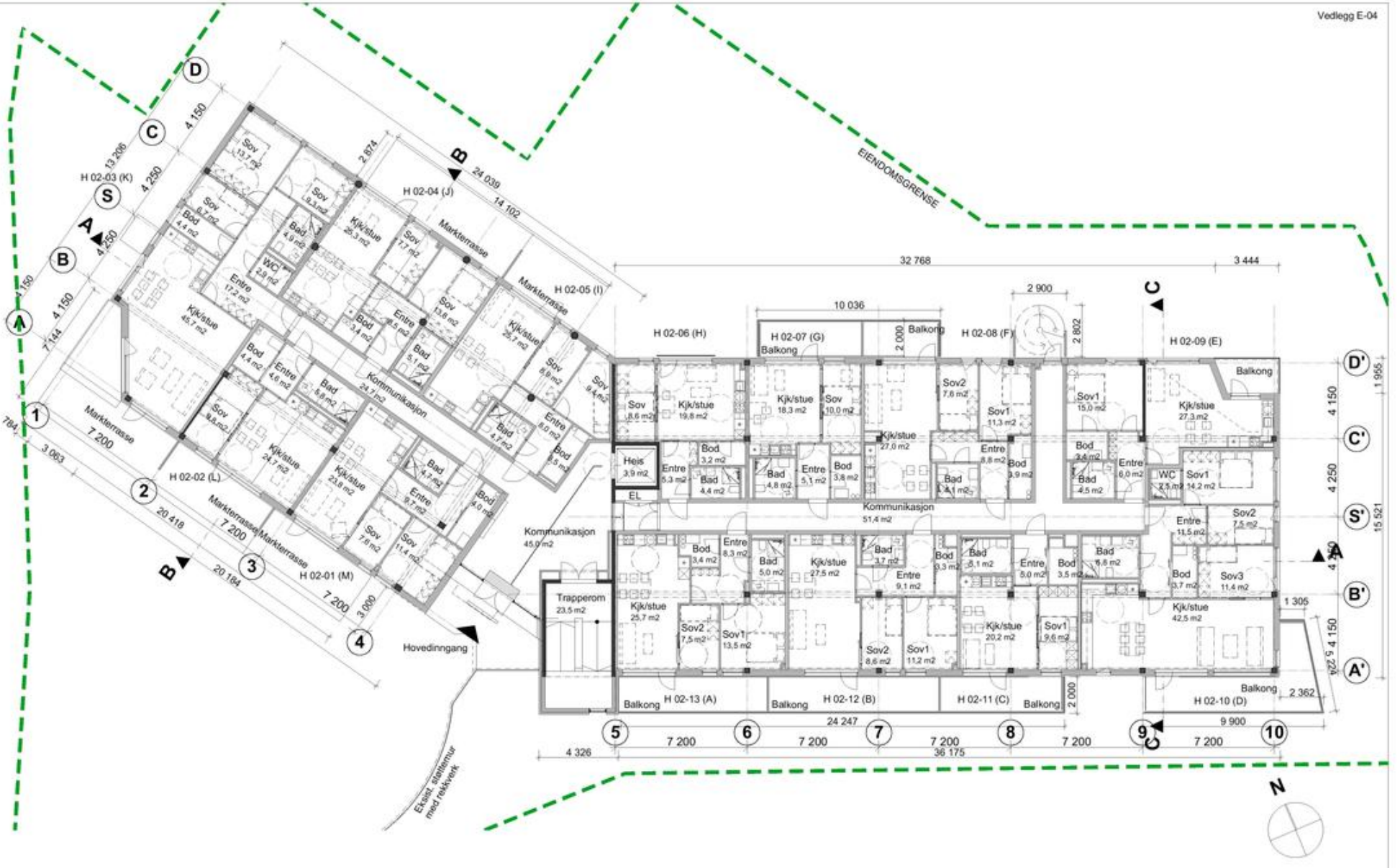
§ 9. Eksisterende tømmerbebyggelse i friområdet nord for Stensjordhaugen kan nyttes til bolig.

§ 10.
a) For atkomst til feltene 2,3 7 og 9 tillates kjøring på gang-/sykkelveien.
b) For atkomst til gnr.31, bnr.210, Hoffsveien 30 tillates kjøring på gang-/sykkelveien fra Hoff terrasse.

§ 11. Felles avkjørsel og parkering.
a) Felles avkjørsel fra Jarlsborgveien er felles for gnr. 29 bnr.15, 16, 580, 594, 602.
b) Felles parkering på gnr. 32 bnr. 1 er felles for gnr. 32 bnr. 640 og 660.

§ 12. Støyskjerming.
a) Feltene:
- 3,4,5,6 (boliger)
- 1 (sykehjem)
- 10 (barnehage)
skal støyskjermes slik at døgnekvivalent trafikkstøy ikke overstiger 55 dB (A) ved husfasade eller på utendørs oppholdsareal.
b) Prinsippene for støyskjerming skal vises i bebyggelsesplanen, jfr. paragraf 7. Helserådets uttalelse om støyskjermingen må innhentes før bebyggelsesplanen kan godkjennes.
c) Eksisterende boliger i Hoffsveien 16,18,20,22,24,26,28 (del av gnr.31, bnr.175)
Hoffsveien 30 (gnr.31, bnr.210)
Hoff gård (del av gnr.31, bnr.1).
skal før Hoffsveien er ferdig opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen få tilbud om støyskjerming slik at innendørs døgnekvivalent trafikkstøy ikke overskrider 30 - 35 dB (A).
d) For Hoff gård må støyskjermingen skje i samråd med byantikvaren.
e) Før Hoffsveien er ferdig opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen skal en 2 m høy støyskjerm monteres mellom veier og eksisterende boliger i Hoffsveien nr.43,45,47 og 49, slik som vist på reguleringskartet.

Vedlegg E-04



REV	DATO	REV. OMFATTER	SIGN.	KONTR.
A	05.10.15	Endring av leiligheter	MHA	MB

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
Hovfaret 4, 0275 Oslo ● + 47 23 32 74 70 ● post@dmarkitekter.no

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

PROSJEKT
Hoffsveien 65B
G.nr/B.nr. :32/880
Hoffsveien 65B Oslo 0377

Plan 2. Etasje

STATUS		MÅL
BYGGEMELDING		1:200
DATO	SIGN.	KONTR.
07.07.15	MHA	MB
TEGNINGSNR.:		REVISJON
A20-12		A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Elkem ASA v/Schneider
Postboks 5211 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 28 AUG. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705745-28 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Leon Stølan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOFFSVEIEN 65B	Eiendom:	32/880
Tiltakshaver:	Elkem ASA v/Schneider	Adresse:	Postboks 5211 Majorstua, 0303 OSLO
Søker:	Jarmund/Vigsnæs AS	Adresse:	Kristian Augusts gate 11, 0164 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 22.05.2003 og fremlagt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
Prosjektingeniør

Kjell Leon Stølan
Saksbehandler

Kopi til: Svein G. Kjensrud, H. N. Hauges vei 62, 1470 Lørenskog

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DYRØ OG MOEN AS
Hovfaret 4
0275 OSLO

Kopi til:
HOFFSVEIEN 65 B ANS, c/o Bunde Prosjekt, Postboks 6445, 0605 OSLO,
halvorsen@bundeprosjekt.no

Dato: 10.02.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201502101-54 Saksbeh.: Anders C. Engen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOFFSVEIEN 65B	Eiendom:	32/880/0/0
Tiltakshaver:	HOFFSVEIEN 65 B ANS	Adresse:	c/o Bunde Prosjekt, Postboks 6445, 0605 OSLO
Søker:	DYRØ OG MOEN AS	Adresse:	Hovfaret 4, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Hoffsveien 65 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging til boligblokk, mottatt 24.01.2017.

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.

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

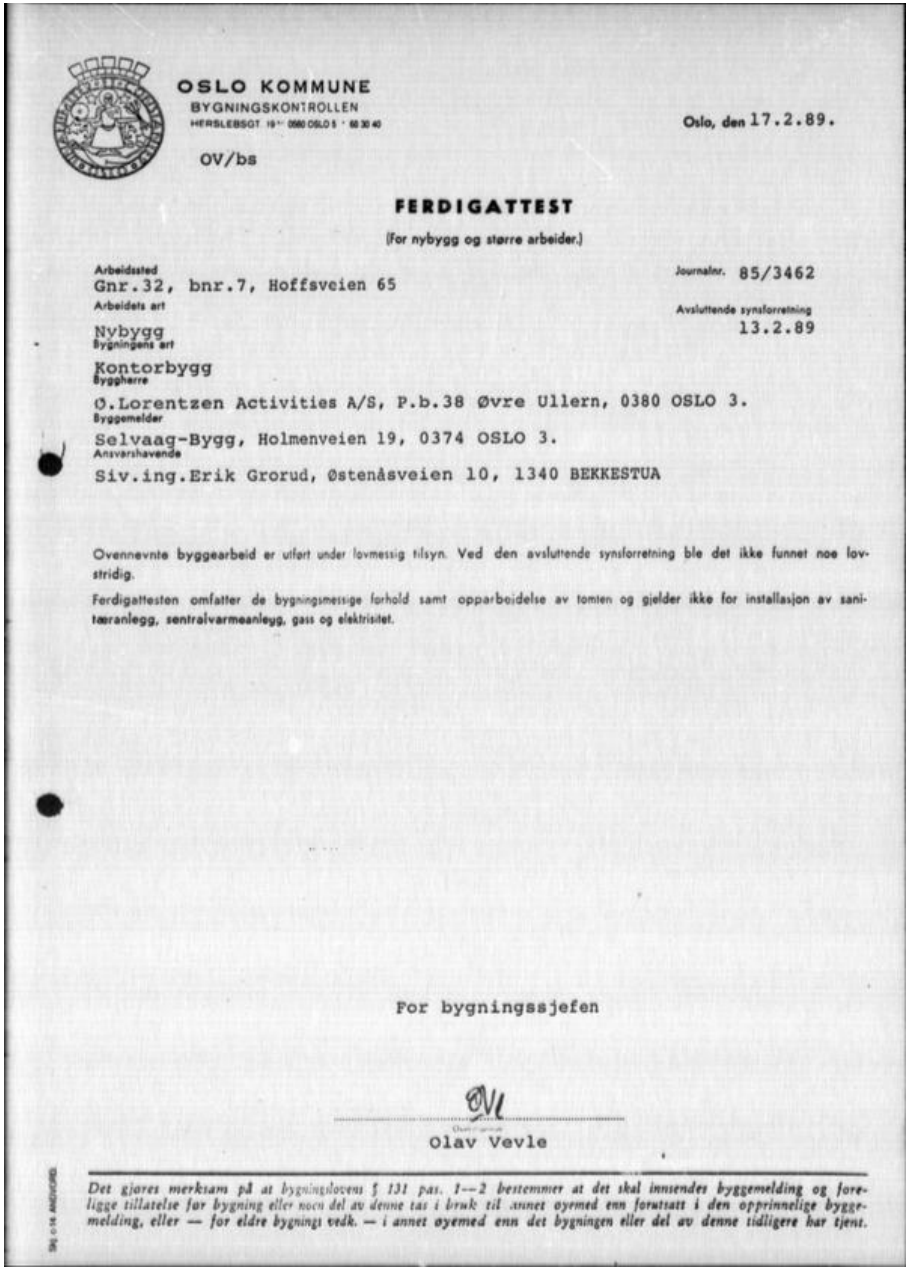
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordvest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.02.2017 av:

Anders C. Engen - saksbehandler
Gro Jensen Vig - for enhetsleder Marianne Knutssøn Lindeberg



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 — 0680 OSLO 5 — 68 30 40

Oslo, den 17.2.89.

OV/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.32, bnr.7, Hoffsveien 65

Journalnr. 85/3462

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
13.2.89

Bygningens art
Kontorbygg

Byggherre
Ø.Lorentzen Activities A/S, P.b.38 Øvre Ullern, 0380 OSLO 3.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3.

Ansvarshavende
Siv.ing.Erik Grorud, Østenåsveien 10, 1340 BEKKESTUA

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

ØV

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKJ. 0-14 ANSVARSRETT

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0399/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hoffsveien 65B 0377 OSLO

Betegnelse: Gnr 32, bnr 880, snr 13 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no