NORDVIK

Hoffsveien 88

2 soverom | 99 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hoffsveien 88

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
117	Vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.03.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og tilbaketrukket hjørneleilighet med heis, garasjeplass og sydvestvendt balkong på 14 kvm

Prisantydning	**9 490 000,-**
Omkostninger	**239 180,-**
Totalpris	**9 751 580,-**
Fellesgjeld	**22 400,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 855,-**
BRA-i	**99 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1998**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik v/Morten Hannestad har gleden av å presentere Hoffsveien 88 - En lys og romslig 3-roms hjørneleilighet med ettertraktet beliggenhet på Smedstad. Her bor du skjermet og tilbaketrukket, men med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Leiligheten ligger like ved Smestaddammen, og det er hyggelige stier ned til Hoff og opp til Makrellbekken, samt gangavstand til Frognerparken.

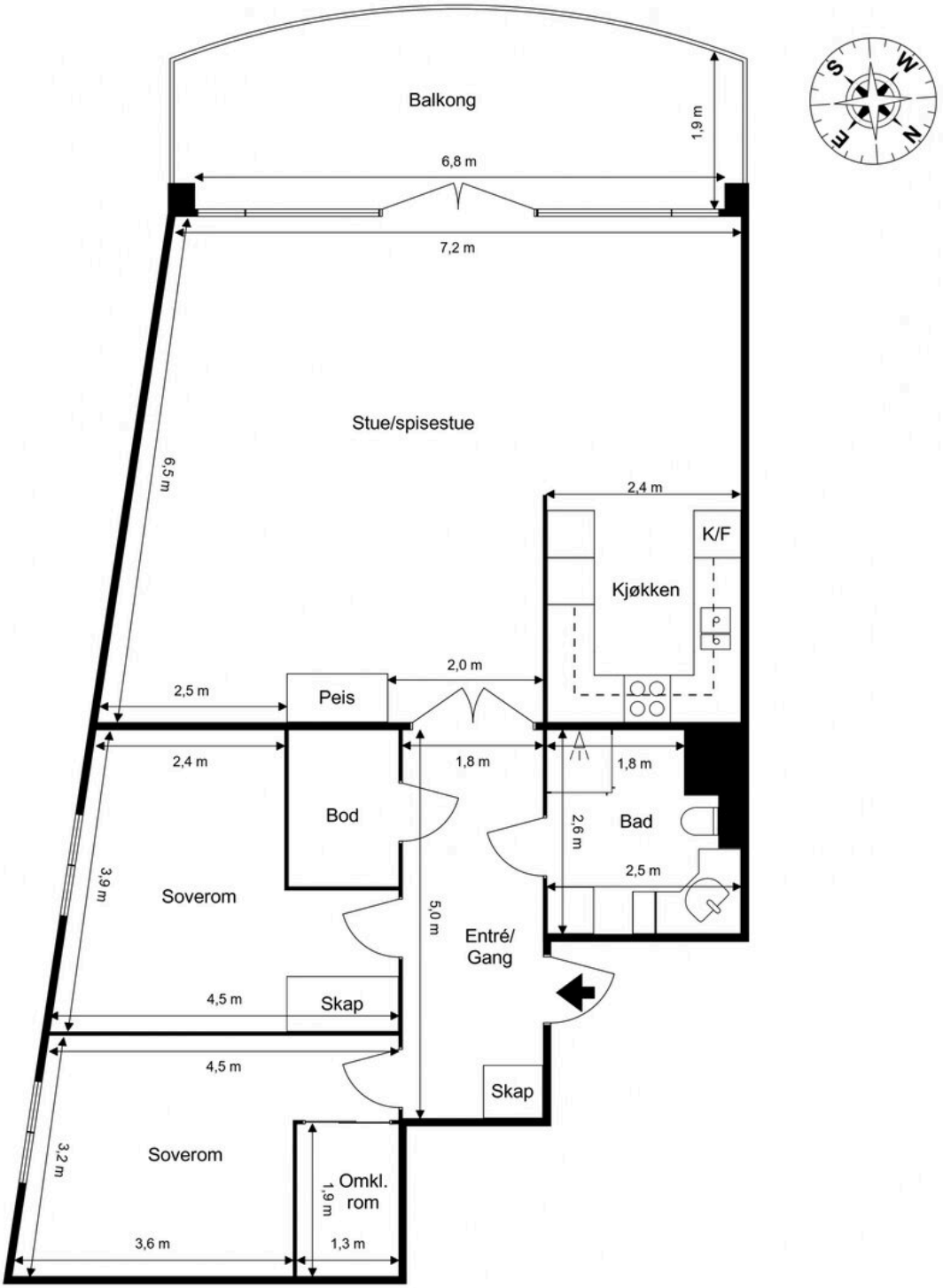
- Solrik, sydvestvendt balkong på hele 14 kvm.
- Åpent og fritt, uten sjenerende innsyn eller gjenboere
- Store vindusflater med optimale lysforhold
- Svært god planløsning med funksjonelle rom
- Kjøkken pusset opp i 2019 med nye fronter og integrerte hvitevarer
- Noe moderniseringsbehov
- Garasjeplass
- Heis i bygget

Velkommen!

Planløsning

Hoffsveien 88, 0377 Oslo

2. 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.






























Miele
Miele


Miele


STALIN



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0122/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hoffsveien 88, 0377 OSLO
Gnr 32, bnr 638, snr 11 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 638, snr 1 (ideell andel 1/36) i Oslo kommune

Selgere
Marianne Lorck
Karen Christine Biørn-Lian

Kjøpesum og omkostninger
9 490 000,- (Prisantydning)
22 400,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 512 400,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
237 800,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
239 180,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
252 180,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 751 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 764 580,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1998

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 99 kvm.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 14 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 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 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom, omkledningsrom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm, merket H0202.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Det er heisadkomst til leilighetsplan. I leiligheten møtes du av en praktisk og romslig gang. Her er det god plass til skap, kommode og knagger for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering i leiligheten som sikrer god flyt mellom alle rom.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Flott kjøkken pusset opp i 2019 med skjermet plassering i rommet. Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 ½ kum og

ettgreps armatur fra Oras. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Selger opplyser at alle hvitevarene er fra 2019 og at stekeovnen ble byttet 2022 (med unntak av mikrobølgeovnen). Det er montert komfyrvakt. Selve innredningen er fra byggeår. Det er rikelig med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. Ved kjøkkenet er det god plass til en stor spisegruppe.

Leiligheten har en innbydende og lys stue av god størrelse. Det er god plass til både stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk samt lesekrok. Den stemningsfulle, originale peisen sikrer behagelig, vedvarende varme og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Rommet har store vindusflater som sikrer godt lysinnslipp. Leiligheten ligger skjermet og åpent til i byggets 2. etasje uten sjenerende innsyn. Videre har stuen en planløsning som oppleves naturlig og enkel å innrede i ulike soner. Oppholdsrommene i leiligheten har trestavs eikeparkett.

Fra stuen er det utgang til en stor, sydvestvendt balkong på hele 14 kvm. Balkongen har optimale solforhold, og selger opplyser at om sommeren er det sol fra ca. kl. 10-21. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. Balkongen er overbygd.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørsgarderobe. På hovedsoverommet er det eget omkledningsrom. Her er det godt med lagringsplass i åpen garderobeløsning. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og garderobeskap.

Bad:
Bad fra byggeår med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Utstyrt med dusjkabinett (2022), veggmontert toalett og romslig baderomsinnredning med skap, overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras og innfelt speil i vegg. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via ventilator i kjøkken. Badet har fått tilstandsgrad 3, se ytterligere informasjon under punktet "byggemåte" eller i vedlagt salgsoppgave.

Overflater:
Gulv: Trestavs eikeparkett i oppholdsrom og fliser på badet.
Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. På soverommet er takhøyden målt til 2,40 meter.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg (merket 31). Det er lagt til rette for etablering av el-billading og sameie, det må evt bekostes ved ønske. Garasjeplassen er organisert i eget garasjelag for Hoffsveien 88/90. Fellesutgiftene for garasjen er p.t. kr. 2.132 pr. halvår.

Sameiets seksjonseiere har forkjøpsrett til garasjeplass. Forkjøpsretten gjelder ikke ved salg av seksjon med tinglyst rettighet til garasjeplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt dusjkabinett 2022, Comfort Skøyen sto for arbeidet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Så vidt jeg vet ble avløpet fra dusjen koblet på eksisterende avløp, kabinettet erstattet gammelt kabinett

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Mulig man kan finne dette ved henvendelse til Bauer og Bech entreprenører, som var ansvarlige for arbeidet i 1998.

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?
Nei
Eventuell kommentar: Det er gjort reparasjoner på tak og balkonger i 4. etasje i sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover å koble på når maskiner har blitt byttet ut (kjøkken,- koketopp med komfyrvakt, oppvaskmaskin, kjøl/frys og ovn.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: For god trekk i peisen må kjøkkenvifte skrus av.

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
Eventuell kommentar: Kjeller har noe fuktig, men ikke i

den grad at det har oppstått f. eks. svartsopp, og det er ventilasjon i rommet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det har vært utført takreparasjoner og reaprasjoner på balkonger i 4. etasje

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skade på parkett foran lettvegg mellom stue og kjøkken etter vann fra blomsterpotte som har rent over.

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? Gjensidige Nor Eiendom, ifm verdivurdering 26.03.2004 Oppgitt til 99m2 boligareal.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Så vidt jeg kjenner til er sameiet rolig og velorganisert.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er forslag om ytterligere utbedring av tak og balkonger i 4. etasje, som skal legges fram på årsmøtet i april.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre.
- Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags glass. Vinduer/balkongdør er fra byggeår.
- Balkongdør med 2-lags glass.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.
- Sørvestvendt balkong på ca. 14 kvm. med adkomst fra stue.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt på membran.
Avflassing av maling på overflate.

- Vinduer og dører:
Avflassing av maling på karmer/fôring.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Enkelte vinduer tar i karm/terskel og har behov for justering.

- Ildsted:
Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen .

- Kjøkken:
Det registreres fukt/skader i parkettgulv ved stekeovn.
Fuktsvelling/kosmetiske skader i benkeplate og bunnplate under oppvaskkum.
Mer enn halvparten av forventet bruktstid er oppbrukt (20 år eller mer).

- Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

- Vannledninger:
Innvendige vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Endring av døråpning for soverom 2. Det er etablert et omkledningsrom i soverom 1.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

- Liten fryser kontoret følger ikke med.

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. Salg, utleie eller lengre tids bortlån av seksjonen må på forhånd skriftlig meddeles styret for registrering.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Penelovner
- Elektrisk 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. 9 159 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 855,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kabel-tv, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Sameiet har bestemt at det skal innbetales en ekstra månedsleie i 2026.

Utgiftene for garasjen er p.t. kr. 2.132 pr. halvår og kommer i tillegg til felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Eiendomsskatt

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

Eiendomsskatt
Kr 1 730,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 113 629,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 454 516,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hoffsveien 88/90, orgnr. 981498631

Om sameiet
- Eiendommen er oppdelt i totalt 26 seksjoner, 25 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon som består av 36 ideelle andeler (garasjeplasser).
- Det utarbeides eget regnskap og årsberetning for Garasjeanlegget

Fra årsmøte i 2025:
- På grunn av en del vannskader, tok Styret initiativ til rehabilitering av terrassene i 4 etasje, alle balkonger samt utvendig reparasjon og maling av de samme. Saken ble behandlet på ekstraordinært årsmøte i august og finansieringsmodell ble vedtatt. Styret fikk samtidig fullmakt til å ta opp ett banklån på inntil kr 700 000,-. Arbeidet ble fullført i slutten av november og vi er godt fornøyde både med resultat, fremdrift og at vi holdt oss godt under det estimerte kostnadsoverslaget på kr 1800 000 da resultat ble ca.kr 1650 000.
- Styret har nå fått tilbud på rehabilitering av taket, som etter nærmere 25 år er modent for å bli fornyet. Tilbudet har et estimat på ca. kr 800 000 og styret foreslår at vi setter i gang arbeidet så snart som mulig.
- Samtidig vil vi vurdere å pusse opp fasaden mellom inngangspartiet, noe vi antar vil ha en kostnadsramme på inntil kr 100 000,-.

Begge disse tiltak må tilpasse Sameiets økonomi I forbindelse med disse sakene minner vi om den tilstandsrapport som ble gjennomført og som danner grunnlag for en rullerende vedlikeholdsplan, som ble utarbeidet i 2022 og hvor oppfølgingen bør skje gjennom de årlige budsjett.

Styreleder informerer om en lekkasje mellom 3/4 etasje fra terrassene.

Det er planlagt en større reparasjon av tak og verandaer i 4. etasje som skal legges fram for årsmøtet i april. Det vites ikke om utgiften blir lagt inn i felleskostnadene eller fordeles på ekstra innbetalinger.

Sameiet har avtaler og samarbeid med følgende:
- Vikenfiber/Altibox om fibernett i alle seksjoner, internett og TV
- Medlemskap i Huseiernes Landsforbund, https://huseierne.no
- Avtale om vaktmestertjenester med Sindre Brandal
- Avtale om renhold av fellesområdene med Fuica Multiservice AS, v/ Luis Fuica
- Avtale med Parkerings Service AS, om kontroll av parkering på gjesteplassene
- Avtale med KONE om heiskontroll
- Avtale om Forsikring
- Avtale om forretningsføring og regnskap med SK Eiendom
- Avtale om Revisjon

Forretningsfører
SK EIENDOM AS

Styregodkjennelse
Salg, utleie eller lengre tids bortlån av seksjonen må på forhånd skriftlig meddeles styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 22 400,-pr. 31.12.2025

Sameiet har et lån med restgjeld på ca. kr. 533.832. Rentesats p.t. 6,9 %. Vedlagt i salgsoppgaven ligger nedbetalingsplan.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 842,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 1 022 967,-. For 2025 var det budsjettert med et overskudd på 207 826,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ny eier må følge vedtektene og husordensreglene som sameiet har. Sameiere som overdrar sin seksjon, er forpliktet til å fremlegge gjeldende vedtekter for den nye sameieren. Vedtektene er et vedlegg til kjøpekontrakten og tiltres når kjøpekontrakt for en seksjon underskrives.

Dyrehold
Dyrehold kan tillates etter godkjenning av styret. Dersom det ikke er til ulempe for andre beboere i sameiet, vil søknaden bli innvilget.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3121507.1.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 010 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 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.

Eiendommen på Hoffsveien 88 ligger i et attraktivt boligområde med et rikt tilbud av fasiliteter og service. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i en rekke matbutikker som Joker, Rema 1000, Kiwi og Joker. For et større utvalg er Harbitz Torg tilgjengelig innen kort avstand.

Harbitz Torg fungerer som et kulturhus med det vernede Laboratoriebygget som midtpunkt. Her finner du en restaurant og café med takeaway i første etasje, en sports- og spillavdeling i andre etasje, og selskapslokaler i tredje etasje som kan bookes til ulike arrangementer. I tillegg ligger Karenslyst Allé like i nærheten, hvor du finner et bredt utvalg av kafeer, klesbutikker, restauranter og helsetjenester, inkludert Sats Hoff. For ytterligere shoppingalternativer har du CC Vest, Møllhausen Torg og Bogstadveien, samt Majorstuens handlegater, kjent for sitt varierte utvalg av butikker, kaféer og spisesteder.

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. Videre finnes det stier ned til Hoff og opp til Makrellbekken. 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.

Området har meget gode transportforbindelser. Det er kort vei til Smestad T-banestasjon, som gir enkel og rask tilgang til sentrum. Nærmeste busstopp er kun noen minutters 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.03.2003.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Endring av døråpning for soverom 2. Det er etablert et omkledningsrom i soverom 1 omkledningsrommet er byggdemeldt som bod.

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 bolig/forretning/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Vedlagt i salgsoppgaven Planprogram for områderegulering Smestad.

Pågående plansak
Saksnr. 202457627. Saken gjelder Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Sykkelvei med fortau og kollektivtiltak
Saksnr. 202107493 Saken gjelder Konventveien 27 - Utbygging av Smestad skole

Pågående byggesaker
Sørkedalsveien 90 A - bruksendring av lokaler i 2. etasje fra kontor til forretning. Saksnummer 202508482

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:

301/32/638/11:

15.04.1991 - Dokumentnr: 18339 - Erklæring/avtale
Erkl. ang. fjerning av vegetasjon, flytting av gjerdehold mot veg, rett for Oslo komune til å ha liggende kummer samt
rett til adkomst, plassere transformatorboks, Flere best.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:638
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1996 - Dokumentnr: 67537 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:638
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1996 - Dokumentnr: 67539 - Bruksrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Best. om gjensidig bruksrett til nedkjørsel
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:638
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1997 - Dokumentnr: 37707 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:479
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:638
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1997 - Dokumentnr: 37707 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles bruksrett til gårdsplass
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:638
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1998 - Dokumentnr: 428 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/3420

26.11.1996 - Dokumentnr: 67539 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:606
til kjelerbodene
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:638

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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.

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:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 575,- 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. mars 2026

Megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Hoffsveien 88

Nabolaget Smestad/Heggeli - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	**8 min** 0.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	**15 min** 1.3 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 418 elever, 20 klasser	**23 min** 1.9 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	**24 min** 2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	**7 min** 3.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	**17 min** 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	**5 min** 2.3 km

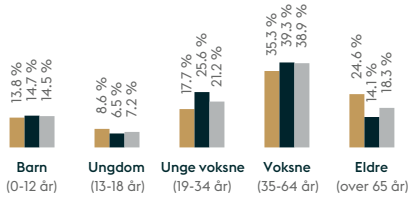
Offentlig transport

Smestad Linje 2, 3	**2 min** 0.1 km
Smestaddammen Linje 40	**3 min** 0.2 km
Hoff Linje 13	**18 min** 1.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**22 min** 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 8 km

Barnehager

Smestad barnehage (1-6 år) 150 barn	**9 min** 0.6 km
Dalskroken barnehage (1-5 år) 81 barn	**9 min** 0.7 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 å... 31 barn	**9 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smestad/Heggeli	1 322	597
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

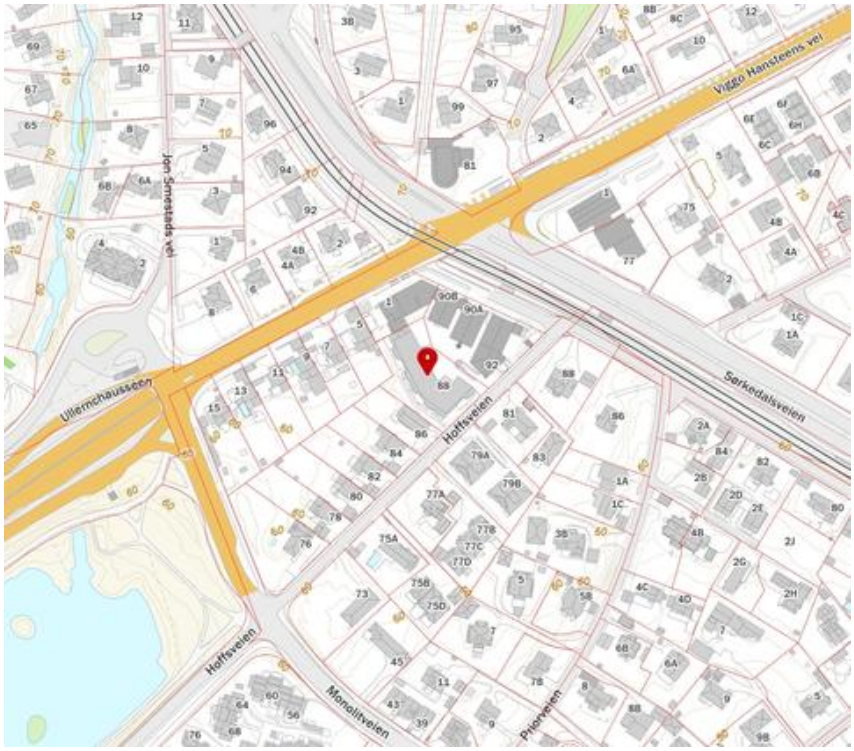
Sport

Smestad skole	6 min
Smestadbanen kunstgress	8 min
SATS Njårdhallen	14 min
SATS Hoff	18 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Hoffsveien 88
0377 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1998
BRA:	103 m^2
BRA-i:	99 m^2
Rapportdato:	11.3.2026 (Gyldig til 11.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	6	1	1

Supertakst

GNR: 32 BNR: 638 SNR: 11

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Hoffsveien 88
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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/40704

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	TG2 gis grunnet alder på membran, overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet overflater, tettelister, vinduer tar i karm.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG2 gis grunnet det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.
Kjøkken	TG2 gis grunnet overflater på innredning/benkeplate, fuktsvelling i parkettgulv.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder, stoppekran fungerer ikke som tiltenkt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Endring av døråpning for soverom 2.
Det er etablert et omkledningsrom i soverom 1.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.3.2026

Rapportdato
11.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Marie Lorck**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Karen Christine Biørn-Lian**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hoffsveien 88, 0377 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**32**	Bruksnr:	**638**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**11**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0202**		

Byggeår: **1998** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + bod/garasjekjeller. Heis adkomst. Eldre kjøkken og bad med oppgraderingsbehov. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,40m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,15m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2022	Montert nytt dusjkabinett i bad.	Ja

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**99**	**99** Romfordeling: Entre/gang, bad, 2 soverom, omkledningsrom, stue, kjøkken, bod.	**0**	**0**	**14**
Kjellerbod	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**103**	**99**	**4**	**0**	**14**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Merket H0202.
Eier opplyser om at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Merket 31.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 14m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Mer enn halve levetiden er oppbrukt på membran. Avflassing av maling på overflate. Merknad: Det registreres alger på overflater. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn av alder er det forventet at membran må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må membran oppgraderes og arbeidene dokumenteres. Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Innerdør fra entre/gang til stue er med innfelt glassfelt. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer/balkongdør er fra byggeår. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2:
Avflassing av maling på karmer/fôring.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Enkelte vinduer tar i karm/terskel og har behov for justering.

Merknad: Bruksmerker på innerdører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.

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-1**

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 12mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Det registreres bruksmerker på overflater som med tiden vil kreve utbedringer.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

TG2:
Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen .

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Det registreres fukt/skader i parkettgulv ved stekeovn.
Fuktsvelling/kosmetiske skader i benkeplate og bunnplate under oppvaskkum.
Mer enn halvparten av forventet bruktstid er oppbrukt (20 år eller mer).

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert
Nye fronter og hvitevarer utenom microovn fra 2019 (opplyst av eier).
Eldre innredning fra byggeår.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunkt
Det er montert komfyrvakt.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, microovn og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedringer av parkettgulv anbefales.
Innredning/benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Endring av døråpning for soverom 2. Det er etablert et omkledningsrom i soverom 1.	
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
Takhøyde måles til ca: Soverom: 2,40m Entre/gang: 2,23m Bad: 2,15m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entré/gang og stue/kjøkken.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2020.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG2: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Beskrivelse: 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.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Innvendige vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i servantskap i bad og i kjøkkenbenk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det anbefales å kontakte rørlegger for å etablere/utbedre stoppekran til kjøkken/bad og sørge for at alt fungerer slik det skal.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles skap i felles areal.



Kursoversikt.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
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

Avvik registret:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Merknad: Enkelte spotter i bad fungerte ikke. Ytterligere undersøker anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. 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	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	**TG-3**

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved entre/gang mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Innfelt speil i vegg. Utstyrt med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, stoppekran og veggmontert wc. Mekanisk avtrekk via ventilator i kjøkken.

Anbefalte tiltak	
Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes. Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.	
Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

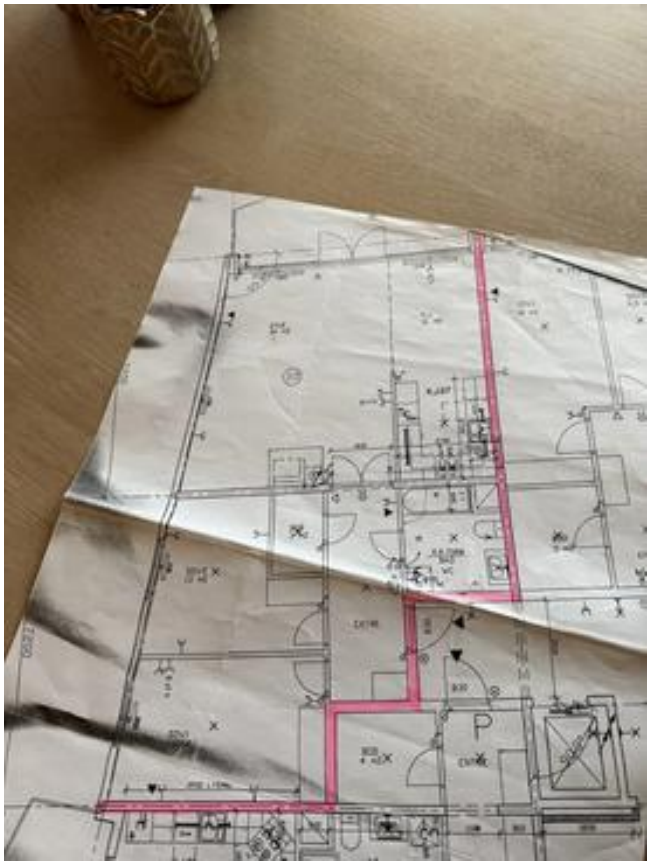
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karen Christine Biørn-Lian	9578-5999-4-2520324	2026-03-10 11:00:43
Marianne Lorck	9578-5997-4-208073	2026-03-09 21:17:35

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
9. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0122/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoffsveien 88, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Karen Christine Biørn-Lian, Marianne Lorck

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 1998

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Anne Marie Lorck

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?
Nei

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt dusjkabinett 2022, Comfort Skøyen sto for arbeidet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Så vidt jeg vet ble avløpet fra dusjen koblet på eksisterende avløp, kabinettet erstattet gammelt kabinett

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Mulig man kan finne dette ved henvendelse til Bauer og Bech entreprenører, som var ansvarlige for arbeidet i 1998

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det er gjort reparasjoner på tak og balkonger i 4. etasje i 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

Eventuell kommentar: Ikke utover å koble på når maskiner har blitt byttet ut (kjøkken,- koketopp med komfyrvakt, oppvaskmaskin, kjøl/frys og ovn

---

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

---

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: For god trekk i peisen må kjøkkenvifte skrus av.

---

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

Eventuell kommentar: Kjeller har noe fuktig, men ikke i den grad at det har oppstått f. eks. svartsopp, og det er ventilasjon i rommet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært utført takreparasjoner og reaprasjoner på balkonger i 4. etasje

---

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: Skade på parkett foran lettvegg mellom stue og kjøkken etter vann fra blomsterpotte som har rent over.

---

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.

Nei

---

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? Gjensidige Nor Eiendom, ifm verdivurdering 26.03.2004 Oppgitt til 99m2 boligareal

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

Eventuell kommentar: Så vidt jeg kjenner til er sameiet rolig og velorganisert

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?

Ja

Beskriv: Det er forslag om ytterligere utbedring av tak og balkonger i 4. etasje, som skal legges fram på årsmøtet i april.

---

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: 5-0122/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marianne Lorck	**2026-03-09**	**Karen Christine Biørn-Lian**	**2026-03-10**

Identifikasjon

Marianne Lorck

Identifikasjon

Karen Christine Biørn-Lian

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Hoffsveien 88, 0377 OSLO	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269735**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81608199**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **638**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
144,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
144,97 kWh/m²	**15 021 kWh**



Hoffsveien 88, 0377 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Navn: Maren Tostrup
Firma: Parken Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik St.Hanshaugen

Oslo, 08.03.2026

Salg av seksjon 11 i Sameiet Hoffsveien 88/90 – Lorck (5-0122/26)

Vi viser til bestilling av den 6/3 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet (ligger i filen «Megler 2025)
- Vedtekter og husordensregler (ligger i filen «Megler 2025»

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 3.855 pr. mnd.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2025: kr. 18.842.
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2025: kr. 22.400.
- Sameiet har et lån med restgjeld på ca. kr. 533.832. Rentesats p.t. 6,9 %. Vedlegger nedbetalingsplan.
- Sameiets styreformann er Bjørn Delbæk, tlf 92843851, e-post: bjorn.delbek@vikenfiber.no
- Sameiet er forsikret i Protector Forsikring, polisenr. 3121507.1.1.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva.
- NB! Selger eier også en garasjeplass i sameiet. Dette er en ideell andel av seksjon nr. 1. Vedlegger innkalling og protokoll fra siste årsmøte i garasjelaget. Fellesutgiftene for garasjen er p.t. kr. 2.132 pr. halvår.
- Vennligst gi beskjed dersom garasjen blir solgt sammen med leiligheten..

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 533.832,54

Utbetalt lånebeløp: 700.000,00

Lånetaker: Sameiet Hoffsveien 88/90

Lånenummer: 1636.93.48411

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 700.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,90% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.10.2029

Trekkes fra konto: 1594.19.93556

Neste forfall 01.04.2026: 14.120,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 43

Terminbeløp: 607.210,04

Avdrag: 533.832,54

Renter: 70.367,50

Gebyr: 3.010,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.04.26	14.120,00	10.921,59	3.128,41	70,00	522.910,95
01.05.26	14.120,00	11.084,45	2.965,55	70,00	511.826,50
01.06.26	14.120,00	11.050,56	2.999,44	70,00	500.775,94
01.07.26	14.120,00	11.209,98	2.840,02	70,00	489.565,96
01.08.26	14.120,00	11.181,01	2.868,99	70,00	478.384,95
01.09.26	14.120,00	11.246,53	2.803,47	70,00	467.138,42
01.10.26	14.120,00	11.400,75	2.649,25	70,00	455.737,67
01.11.26	14.120,00	11.379,25	2.670,75	70,00	444.358,42
01.12.26	14.120,00	11.529,94	2.520,06	70,00	432.828,48
01.01.27	14.120,00	11.513,51	2.536,49	70,00	421.314,97
01.02.27	14.120,00	11.580,98	2.469,02	70,00	409.733,99
01.03.27	14.120,00	11.881,22	2.168,78	70,00	397.852,77
01.04.27	14.120,00	11.718,47	2.331,53	70,00	386.134,30
01.05.27	14.120,00	11.860,14	2.189,86	70,00	374.274,16
01.06.27	14.120,00	11.856,65	2.193,35	70,00	362.417,51
01.07.27	14.120,00	11.994,65	2.055,35	70,00	350.422,86
01.08.27	14.120,00	11.996,43	2.053,57	70,00	338.426,43
01.09.27	14.120,00	12.066,73	1.983,27	70,00	326.359,70
01.10.27	14.120,00	12.199,14	1.850,86	70,00	314.160,56
01.11.27	14.120,00	12.208,93	1.841,07	70,00	301.951,63

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.12.27	14.120,00	12.337,56	1.712,44	70,00	289.614,07

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	169.440,00	153.400,23	15.199,77	840,00	136.213,84
2029	141.250,04	136.213,84	4.336,20	700,00	0,00

Utskrift: FRANK KJÆRNES 08.03.2026 10:11:26

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 670.348,15
Utbetalt lånebeløp: 700.000,00
Lånetaker: Sameiet Hoffsveien 88/90
Lånenummer: 1636.93.48411
Lånetype: ANNUITET MV
Antall forfall pr. år: 12
Bevilget lånebeløp: 700.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,40% (på hele beløpet)
Reell innfrielsesdato: 01.10.2029
Trekkes fra konto: 1594.19.93556
Neste forfall 01.03.2025: 14.260,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 56
Terminbeløp: 798.476,82
Avdrag: 670.348,15

Renter: 124.208,67
Gebyr: 3.920,00

Detaljer t.o.m. 2026

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.03.25	14.260,00	10.384,63	3.805,37	70,00	659.963,52
01.04.25	14.260,00	10.042,17	4.147,83	70,00	649.921,35
01.05.25	14.260,00	10.237,05	3.952,95	70,00	639.684,30
01.06.25	14.260,00	10.169,63	4.020,37	70,00	629.514,67
01.07.25	14.260,00	10.361,17	3.828,83	70,00	619.153,50
01.08.25	14.260,00	10.298,66	3.891,34	70,00	608.854,84
01.09.25	14.260,00	10.363,39	3.826,61	70,00	598.491,45
01.10.25	14.260,00	10.549,86	3.640,14	70,00	587.941,59
01.11.25	14.260,00	10.494,83	3.695,17	70,00	577.446,76
01.12.25	14.260,00	10.677,86	3.512,14	70,00	566.768,90
01.01.26	14.260,00	10.627,90	3.562,10	70,00	556.141,00
01.02.26	14.260,00	10.694,69	3.495,31	70,00	545.446,31
01.03.26	14.260,00	11.093,66	3.096,34	70,00	534.352,65
01.04.26	14.260,00	10.831,63	3.358,37	70,00	523.521,02
01.05.26	14.260,00	11.005,84	3.184,16	70,00	512.515,18
01.06.26	14.260,00	10.968,88	3.221,12	70,00	501.546,30
01.07.26	14.260,00	11.139,50	3.050,50	70,00	490.406,80
01.08.26	14.260,00	11.107,83	3.082,17	70,00	479.298,97
01.09.26	14.260,00	11.177,64	3.012,36	70,00	468.121,33
01.10.26	14.260,00	11.342,80	2.847,20	70,00	456.778,53
01.11.26	14.260,00	11.319,18	2.870,82	70,00	445.459,35
01.12.26	14.260,00	11.480,63	2.709,37	70,00	433.978,72

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	171.120,00	142.956,84	27.323,16	840,00	291.021,88
2028	171.120,00	153.886,15	16.393,85	840,00	137.135,73

Protokoll fra ordinært årsmøte 2025 i Garasjeanlegget, Sameiet Hoffsveien 88/90

Ordinært årsmøte 2025 (eiermøte) ble avhold torsdag 3. april kl 1900 i lokalene til Skøyen kirke, Skøyenveien 43, 0375 Oslo.

1. Konstituering

A) Til stede

14 garasjeeiere var til stede/representert og 3 fullmakter. Betyr **17 stemmer**

Garasjeplass	Navn	Til stede	Antall stemmer	Fullmektig
1	Bjørn Delbæk & Anne Lie	x	1	
2	Zlatina og Rumen Karastoyanov	x	1	
3	Svein Olsen & Randi L. Olsen	x	1	Bjørn Delbæk
4	Anne-Grethe Hjorth	x	1	
5	Inger Lise Somdalen	x	1	
6	Eva Sagafoss	x	1	Steinar Skodje
7	Jan Erasmus Dietrichson	x	1	
8	Michael Alemayhu		1	
9	Nina Gunnerud Gjærløw	x	1	
10	Leva Petronyte		1	
11	Jens M Gleditsch / Mariann Eriksen		1	
12	Kjetil Namork & Kent H. Nordvang		1	
13	Steinar Skodje	x	1	
14	Aina Kristin Sandstrøm	x	1	
15og 16	Arild Haga & Kirsten Haga	xx	2	
17, 18 og 19	Sincotron as (Sindre Sjonboth)		3	
20 og 21	Stein Gullik Styrmoe & Kirsten Styrmoe	xx	2	
22	Arne Nicolay Soteland	x	1	
23	Kirsten Kathrine Mortensen		1	
24	Ivar Waage		1	
25	Christian og Turid I Wulff-Pedersen		1	
26, 27, 28	Smestad Eiendomsinvest AS		3	
29	Knut Andre Klette		1	
30	Anne Kari Lunde & Sverre Lunde	x	1	
31	Anne Marie Lorck	x	1	Steinar Skodje
32-33-34-35-36	Smestad Eiendomsinvest AS c/o Proberty Management Norge AS		5	
	Mulige antall stemmeberettigede		**36**	
	Antall eiere til stede	**14**	**17**	**3**

B) Valg av møteleder

Vedtak: Styrets leder, Bjørn Delbæk, valgt som møteleder.

C) Valg av sekretær og 1 eier til å undertegne protokollen

Vedtak: Nina G. Gjærløw ble valgt til sekretær og Stein Styrmoe ble valgt som protokollvitne.

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent og møtet erklært for lovlig satt.

2. Årsoppgjøret for 2024

A) Styrets årsberetning
Styrets årsberetning 2024 ble gjennomgått, ingen merknader å tillegge.

Vedtak: Årsberetning for Garasjeanlegget 2024 ble enstemmig godkjent.

B) Regnskap for 2024. Regnskap for 2024 ble gjennomgått i detalj.

Vedtak: Garasjeanleggets regnskap for 2024 ble enstemmig godkjent.

3. Budsjett for 2025

Forslag til budsjett for 2025 ble gjennomgått, men det blir en liten korreksjon i tilsendt forslag, da Sameiet økte fellesutgiftene med 20% på sitt årsmøte Dette får en konsekvens for Garasjeanleggets budsjett, som skal betale 5 % av Sameiets felleskostnader. Korrigert budsjett følger denne protokoll.

Vedtak: Korrigert budsjett for Garasjeanlegget 2025 ble enstemmig godkjent.

4. Valg

I henhold til vedtektene er Styret til Garasjeanlegget det samme som styret til Sameiet
Det ble derfor informert om valg av styret på Sameiets årsmøte. Styret består av:

Bjørn Delbæk,	Styreleder, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026
Anne Kari Lunde	Styremedlem, ikke på valg, valgt for perioden for 2024-2026
Steinar Skodje	**Styremedlem, gjenvalgt for perioden 2025-2027**
Randi L. Olsen	**Styremedlem, gjenvalgt for perioden 2025-2027**

Line Haugen	Varamedlem, ikke på valg, valgt for 2024-2026
Nina G.Gjærløw	**Varamedlem, gjenvalgt for perioden 2025-2027**

Vedtak: Informasjon om valg av styret ble tatt til orientering.

Valgkomiteen består av:

Aina K. Sandstrøm	Leder, ikke på valg, valgt for perioden for 2024-2026
Sverre Lunde,	**Medlem, gjenvalgt for perioden 2025-2027**
Ieva Petronyte,	Medlem, ikke på valg, valgt for perioden for 2024-2026

Vedtak: Informasjon om valg til valgkomiteen ble tatt til orientering.

Bjørn Delbæk
Møteleder/styreleder

Nina G. Gjærløw
Sekretær

Stein Styrmoe
Protokollvitne

Vedlegg: Faskrit Oudsjett 2025

GARASJELAGET HOFFSVEIEN 88 / 90

Budsjett	**2025**	2024
Driftsinntekter:		
Fellesinntekter inkl økn 0 % fom 1/7	153 504	153 504
Diverse inntekt	0	6 290
Innbetalt fra ladebokser	14 000	14 253
Sum inntekter	**167 504**	**174 047**
Utgifter:		
Strøm	13 000	9 343
Andel fellesutgifter	61 574	143 251
Drift- og vedlikehold	30 000	51 374
Forretningsfører	16 852	16 436
Vaktmester	25 000	23 763
Forsikring	25 000	23 705
Bankomkostninger	1 500	1 514
Sum driftsutgifter	**172 926**	**269 386**
DRIFTSRESULTAT	**-5 422**	**-95 339**
Finansinntekter/finansutgifter:		
Renteinntekter	2 429	4 345
Renteutgifter	0	0
Sum finansinntekter/finansutgifter	**2 429**	**4 345**
ÅRSRESULTAT	**-2 993**	**-90 994**

Til eierne av garasjer i
Garasjeanlegget Hoffsveien 88/90

Oslo, 19. mars 2025

Innkalling til årsmøte i Garasjeanlegget Hoffsveien 88/90

Det innkalles herved til årsmøte torsdag den 3. april kl. 19.00 (møtet holdes rett i etterkant av sameiermøtet for Sameiet Hoffsveien 88 / 90 som starter kl. 18.00.)

NB! Årsmøtene holdes i Kirkestuen, Skøyen kirke, Skøyenveien 43, 0375 Oslo

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av sekretær og 1 medeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **Årsoppgjøret for 2024**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3. **Budsjett for 2025**

4. **Valg - til info**
   I henhold til vedtektene er styret i Garasjeanlegget det samme som Styret til Sameiet
   Det vil derfor bli informert om valget fra Sameiets årsmøte, som også vil bli tatt inn i protokollen

   En samlet valgkomité innstiller som følger:

   Bjørn Delbæk, styreleder, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026
   Anne Kari Lunde, styremedlem, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026
   Steinar Skodje, styremedlem, **gjenvalg**, velges for perioden 2025-2027
   Randi Olsen, styremedlem, **gjenvalg**, velges for perioden 2025-2027
   Line Haugen, varamedlem, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026
   Nina Gjærløw, varamedlem, **gjenvalg**, velges for perioden 2025-2027

Som medlemmer av valgkomitèen foreslås

Aina Kristin Sandstrøm, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026
Sverre Lunde, **gjenvalg**, velges for perioden 2025-2027
Ieva Petronyte, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026

De som er forhindret fra å komme kan gi skriftlig og datert fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Garasjeanlegget Hoffsveien 88/90
Svein Johannessen
forretningsfører

GARASJEANLEGGET I SAMEIET HOFFSVEIEN 88-90

Org.nr. 981 498 631 Gnr.:32 Bnr.: 638

Årsberetning 2024 Garasjeanlegget

1. **Styret har i perioden bestått av:**

Bjørn Delbæk	styreleder	(valgt for perioden 2024-2026)
Anne Kari Lunde	styremedlem	(valgt for perioden 2024-2026)
Steinar Skodje	styremedlem	(valgt for perioden 2023-2025)
Randi Leivestad Olsen	styremedlem	(valgt for perioden 2023-2025)
Line E. Haugen	varamedlem	(valgt for perioden 2024-2026)
Nina Gunnerud Gjærløw	varamedlem	(valgt for perioden 2023-2025)

2. **Opplysninger om virksomheten**

Garasjeanlegget, seksjon nr. 1 av Sameiet Hoffsveien 88-90, Gnr.: 32, Bnr: 638 i Oslo kommune består av 36 ideelle andeler (garasjeplasser). Til hver andel hører eksklusiv disposisjonsrett til en garasjeplass etter styrets anvisning.
Andelene kan fritt overdras og utleies, men Sameiets seksjonseiere har forkjøpsrett til garasjeplass.
I henhold til vedtektene skal styret på forhånd informeres om enhver eiendomsoverdragelse eller utleie av garasjeplass..
Garasjeanlegget skal i h.t. vedtektene ha eget årsmøte med regnskap og budsjett, men det er ikke krav om egen revisjon av Garasjeanlegget.
.
Det er ikke lengre lovbestemt å utarbeide årsberetning for et sameie, men i Sameiets vedtekter forutsettes at styret utarbeider årsberetning for Sameiet.
Styret finner det derfor hensiktsmessig også å lage en enkel årsberetning for Garasjeanlegget slik at alle som har garasjeplass, kan bli informert om det viktigste som er skjedd vedrørende Garasjeanlegget.

Sameiet har avtaler og samarbeid med følgende:

- Vikenfiber/Altibox om fibernett i alle seksjoner, internett og TV
- Medlemskap i Huseiernes Landsforbund, https://huseierne.no
- Avtale om vaktmestertjenester med Sindre Brandal
- Avtale om renhold av fellesområdene med Fuica Multiservice AS, v/ Luis Fuica
- Avtale med Parkerings Service AS, om kontroll av parkering på gjesteplassene
- Avtale med KONE om heiskontroll
- Avtale om Forsikring av Sameies bygning inkl. Garasjeanlegget, som er fullverdiforsikret i:
  Protector Forsikring ASA, Postboks 1351, Vika 0113 Oslo
  Telefon +47 24 13 18 00, Org.nr: NO 985 279 721,
  Forsikringsnr: 3121507-1.1 Vårt kundenummer: 2598105
  Kontakt ved skader: +47 24 13 18 88, E post: Skade@protectorforsikring.no
  Hjemmeside: www.protectorforsikring.no
- Avtale om forretningsføring og regnskap med:
  SK Eiendom, P.B: 2646 Solli, 0203 OSLO,
  Org. nr. 981 135 792, Telefon: 23 27 11 33, E-post: post@skeiendom.no
- Avtale om Revisjon, med Statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.
  Det er lovpålagt at Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere Statsautoriserte- eller registrerte revisorer, men det gjelder ikke for Garasjeanlegget..

GARASJEANLEGGET I SAMEIET HOFFSVEIEN 88-90

Org.nr. 981 498 631 Gnr.:32 Bnr.: 638

3. Aktiviteter

Det er ikke avholdt egne styremøter for garasjeanlegget. men aktuelle saker er behandlet på Sameiets styremøter og ellers har styret hatt løpende kontakt om enkeltsaker.

Styret har i perioden jobbet med følgende saker:

a) Vedlikeholdsarbeider har heldigvis vært svært begrenset i 2024,
b) Styret har dialog med forretningsbygget og fordeling av felleskostnader vedrørende ytre port samt varmekablene i nedkjøringen.
c) Syret har tatt initiativ for å sikre rømningsveier fra garasjeanlegget ved brann.
d) Reparasjon av motor etc. til indre port er gjennomført og som skyldes vannlekkasje, som sannsynligvis skyldes dårlig vedlikehold og hull i asfalten på området til forretningsbygget.
e) Reparasjon av viften i garasjen, skyldes også vann lekkasjer
f) Styret er litt urolige med tanke på utleie av garasjeplasser og offentlig parkering på forretningsbyggets parkeringsplasser, særlig når det gjelder generell sikkerhet, slitasje og økt trafikk både på port og nedkjøring.

4. Økonomi

Styret vurderer økonomien til garasjeanlegget som meget bra.. Regnskapet for 2024 viser et underskudd på **kr 90 944, -.**
Styret foreslår at underskuddet overføres konto for annen egenkapital slik at akkumulert overskudd (egenkapital) per 31.12. 2024 utgjør **kr 125 903.-.**

I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

5. Arbeidsmiljø m.m.

Garasjeanlegget hadde pr. 31.desember 2024 ingen fast ansatte.

6. Ytre miljø.

Garasjeanleggets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

7. Likestilling.

Garasjeanleggets styre er identisk med styret for Sameiet og består av 2 kvinner og 2 mannlige styremedlemmer samt og 2 kvinner som varamedlemmer.

Oslo, 13. mars 2025

Bjørn Delbæk	**Steinar Skodje**	**Randi L Olsen**	**Anne Kari Lunde**
styreleder	**styremedlem**	**styremedlem**	**styremedlem**

Forretningsfører: SK Eiendom, Tel: 23 27 11 33, e-post: post@skeiendom.no

GARASJELAGET HOFFSVEIEN 88 / 90

Resultat		**2024**	Budsj. 2024	**2023**
Driftsinntekter:	**Note:**			
Innkalt fra garasjeeierne		153 504	153 504	153 504
Diverse inntekt		6 290	0	0
Innbetalt fra ladebokser		14 253	10 000	14 351
Sum inntekter		**174 047**	**163 504**	**167 855**
Utgifter:				
Strøm		9 343	13 000	9 987
Andel fellesutgifter	1	143 251	50 529	50 529
Drift- og vedlikehold	2	51 374	35 000	3 592
Forretningsfører		16 436	16 436	15 784
Vaktmester		23 763	25 000	23 250
Forsikring		23 705	22 500	20 854
Bankomkostninger		1 514	1 000	1 306
Sum driftsutgifter		**269 386**	**163 465**	**125 302**
DRIFTSRESULTAT		**-95 339**	**39**	**42 553**
Finansinntekter/finansutgifter:				
Renteinntekter		4 345	61	680
Renteutgifter		0	0	0
Sum finansinntekter/finansutgifter		**4 345**	**61**	**680**
ÅRSRESULTAT		**-90 994**	**100**	**43 233**
Disponering av årsresultat				
Overført Annen egenkapital		-90 994		43 233
Sum disponert		**-90 994**		**43 233**

GARASJELAGET HOFFSVEIEN 88 / 90

BALANSE PR. 31. DESEMBER		**2024**	**2023**
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler			
Fordringer			
Mellomregning sameiere		6 396	0
Mellomregning Smestad Eiendomsinvest		0	17 056
Forskuddsbetalte kostnader		0	0
Mellomregning sameiet		7 607	0
Sum fordringer		**14 003**	**17 056**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Innestående bank		134 158	320 577
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**134 158**	**320 577**
Sum omløpsmidler		**148 161**	**337 633**
Sum eiendeler		**148 161**	**337 633**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		216 897	173 664
Årets resultat		-90 994	43 233
Sum opptjent egenkapital		**125 903**	**216 897**
Sum egenkapital		**125 903**	**216 897**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		0	0
Forskuddsbetalt fellesutgifter		22 258	30 417
Mellomregning sameiet		0	90 319
Sum kortsiktig gjeld		**22 258**	**120 736**
Sum gjeld		**22 258**	**120 736**
Sum egenkapital og gjeld		**148 161**	**337 633**

Bjørn Delbæk /s/ Anne Kari Lunde /s/ Randi Olsen /s/ Steinar Skodje /s/

GARASJELAGET HOFFSVEIEN 88 / 90

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Fellesutgifter:

Garasjeseksjonens andel av fellesutgifter	
til Sameiet Hoffsveien 88/90	
innkludert ekstra innkallinger på 2*45.000	143 251
Sum	**143 251**

Note 2 - Drift og vedlikehold:

8 fjernkontroller	4 442
Feilsøk og reparert lysstyring	16 994
Reparert avtrekk	29 938
Sum	**51 374**

GARASJELAGET HOFFSVEIEN 88 / 90

Budsjett	**2025**	2024
Driftsinntekter:		
Fellesinntekter inkl økn 0 % fom 1/7	153 504	153 504
Diverse inntekt	0	6 290
Innbetalt fra ladebokser	14 000	14 253
Sum inntekter	**167 504**	**174 047**
Utgifter:		
Strøm	13 000	9 343
Andel fellesutgifter	58 581	143 251
Drift- og vedlikehold	30 000	51 374
Forretningsfører	16 852	16 436
Vaktmester	25 000	23 763
Forsikring	25 000	23 705
Bankomkostninger	1 500	1 514
Sum driftsutgifter	**169 933**	**269 386**
DRIFTSRESULTAT	**-2 429**	**-95 339**
Finansinntekter/finansutgifter:		
Renteinntekter	2 429	4 345
Renteutgifter	0	0
Sum finansinntekter/finansutgifter	**2 429**	**4 345**
ÅRSRESULTAT	**0**	**-90 994**

FULLMAKT

Jeg gir med dette fullmakt til: **.....**

å representere meg på årsmøtet den / 20 i

Sameiet .....

Sted..... Dato.....

..... ……

Navn på seksjonseier (blokkbokstaver) Signatur

OM FULLMAKTER:

Fullmakten kan gjelde alle saker eller begrenses til en eller flere saker. Den kan ikke inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker.

Begrunnelsen er at man ved en skriftlig (hemmelig) avstemming ikke kan kontrollere om fullmektigen etterkommer fullmaktsgiverens ønske.

Fullmakten må utstedes til en bestemt person og ikke til for eksempel styret som kollegium eller til en juridisk person for eksempel SK Eiendom AS.

Fullmakten tas med på møtet av fullmektigen eller sendes på e-post til: post@skeiendom.no

Til seksjonseierne i
Sameiet Hoffsveien 88 / 90

Oslo, 20. mars 2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hoffsveien 88/90

Det innkalles herved til ordinært årsmøte **TORSDAG 3/4 KL. 18.00.**

NB! Årsmøtene holdes i Kirkestuen, Skøyen kirke, Skøyenveien 43, 0375 Oslo

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **Årsoppgjøret for 2024**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3. **Informasjon fra styret, forslag om økte fellesutgifter og ekstra innbetaling**
   a) Styret vil gi litt informasjon om status på gjennomført rehabilitering, nye vannskader og andre vedlikeholds saker og vil si noe om behov for å komme tilbake til den økonomiske situasjon i Sameiet, herunder behov for ytterligere finansiering.
   b) Styret foreslår at felleskostnadene per leilighet økes med 10 % fra 1. juli 2025
   c) Styret foreslår at det innen 15. oktober 2025 innbetales en ekstra månedsleie (som for 2024), for å styrke «vedlikeholdsfondet».

4. **Budsjett for 2025**

5. **Valg**
   En samlet valgkomité innstiller som følger:

   Bjørn Delbæk, styreleder, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026
   Anne Kari Lunde, styremedlem, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026
   Steinar Skodje, styremedlem, **gjenvalg**, velges for perioden 2025-2027
   Randi Olsen, styremedlem, **gjenvalg**, velges for perioden 2025-2027
   Line Haugen, varamedlem, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026
   Nina Gjærløw, varamedlem, **gjenvalg**, velges for perioden 2025-2027

Som medlemmer av valgkomitèen foreslås

Aina Kristin Sandstrøm, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026
Sverre Lunde, **gjenvalg**, velges for perioden 2025-2027
Ieva Petronyte, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi skriftlig og datert fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Hoffsveien 88/90
Svein Johannessen
forretningsfører

SAMEIET HOFFSVEIEN 88-90

Org.nr. 981 498 631 Gnr.:32 Bnr.: 638

Årsberetning 2024

1. Styret har i perioden bestått av:

Bjørn Delbæk	styreleder	(valgt for perioden 2024-2026)
Anne Kari Lunde	styremedlem	(valgt for perioden 2024-2026)
Steinar Skodje	styremedlem	(valgt for perioden 2023-2025)
Randi Leivestad Olsen	styremedlem	(valgt for perioden 2023-2025)
Line E. Haugen	varamedlem	(valgt for perioden 2024-2026)
Nina Gunnerud Gjærløw	varamedlem	(valgt for perioden 2023-2025)

2. Opplysninger om virksomheten:

Styret vil også i år minne om at det ikke lengre er nødvendig å utarbeide årsberetning for et sameie, men i våre vedtekter er det bestemt at det skal utarbeides en enkel årsberetning, noe styret også mener er en hensiktsmessig måte å informere seksjonseierne på.

Sameiet Hoffsveien 88-90, org.nr. 981 498 631, består av eiendommen Hoffsveien 88-90 som har Gnr.: 32, Bnr.: 638 i Oslo Kommune.
Eiendommen er oppdelt i totalt 26 seksjoner, 25 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon som består av 36 ideelle andeler (garasjeplasser). Det utarbeides eget regnskap og årsberetning for Garasjeanlegget, som derfor avholder eget Årsmøte for alle andelseiere.

Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiets eiendom, administrere bruk og vedlikehold av fellesanleggene samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Sameiet har avtaler og samarbeid med følgende:

- Vikenfiber/Altibox om fibernett i alle seksjoner, internett og TV
- Medlemskap i Huseiernes Landsforbund, https://huseierne.no
- Avtale om vaktmestertjenester med Sindre Brandal
- Avtale om renhold av fellesområdene med Fuica Multiservice AS, v/ Luis Fuica
- Avtale med Parkerings Service AS, om kontroll av parkering på gjesteplassene
- Avtale med KONE om heiskontroll
- Avtale om Forsikring av Sameies bygning og som er fullverdiforsikret i:
  Protector Forsikring ASA, Postboks 1351, Vika 0113 Osl
  Telefon +47 24 13 18 00, Org.nr: NO 985 279 721,
  Forsikringsnr: 3121507-1.1 Vårt kundenummer: 2598105
  Kontakt ved skader: +47 24 13 18 88, E post: Skade@protectorforsikring.no
  Hjemmeside: www.protectorforsikring.no
- Avtale om forretningsføring og regnskap med **SK Eiendom**, P.B: 2646 Solli, 0203 OSLO, Org. nr. 981 135 792, Telefon: 23 27 11 33, E-post: post@skeiendom.no
- Avtale om Revisjon, med Statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.
  Det er som kjent lovpålagt at Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere Statsautoriserte- eller registrerte revisorer.

Ytterligere informasjon om Sameiet finnes på www.boligmappa.no hvor oppbevaring av all relevant dokumentasjon foreligger, herunder bl.a. dokumentasjon av inspeksjoner og håndverksarbeid som rørlegger, elektriker etc. samt sameiets ansvar for bl.a. HMS.
Styret anbefaler i tillegg hver enkelt beboer å samle relevante dokumenter om egen leilighet på Boligmappa.

3. Aktiviteter

Ordinært årsmøte avholdt 2. mai 2024 og ekstraordinært årsmøte avholdt 14. august 2024. Styret har avholdt 2 fysiske styremøter og ellers hatt løpende kontakt om enkeltsaker.

Styret har jobbet bl.a. med følgende saker

a) Dugnad ble gjennomført i mai 2024. Fellesområder både inne og ute ble ryddet og vasket og diverse vedlikehold utført.
b) Styret inngikk avtale med Parkerings Service AS som vil kontrollere og eventuelt ilegge gebyr ved manglende korrekt parkeringsbevis eller feilparkering og nye parkeringsoblater ble utlevert og gjelder fra 1.1.2024.
c) Avtalen med Vikenfiber/Altibox om Internett og TV er fornyet
d) Styret forsøker fortsatt å holde seg oppdatert på reguleringsplaner for Smestad området og hvilke konsekvenser det kan få for vårt bomiljø på sikt. Det har skjedd svært lite i 2024.
e) På grunn av en del vannskader, tok Styret initiativ til rehabilitering av terrassene i 4 etasje, alle balkonger samt utvendig reparasjon og maling av de samme. Saken ble behandlet på ekstraordinært årsmøte i august og finansieringsmodell ble vedtatt. Styret fikk samtidig fullmakt til å ta opp ett banklån på inntil kr 700 000,-.
   Arbeidet ble fullført i slutten av november og vi er godt fornøyde både med resultat, fremdrift og at vi holdt oss godt under det estimerte kostnadsoverslaget på kr 1800 000 da resultat ble ca.kr 1650 000.
f) Styret har nå fått tilbud på rehabilitering av taket, som etter nærmere 25 år er modent for å bli fornyet. Tilbudet har et estimat på ca. kr 800 000 og styret foreslår at vi setter i gang arbeidet så snart som mulig.
   Samtidig vil vi vurdere å pusse opp fasaden mellom inngangspartiet, noe vi antar vil ha en kostnadsramme på inntil kr 100 000,-. Begge disse tiltak må tilpasse Sameiets økonomi
   I forbindelse med disse sakene minner vi om den tilstandsrapport som ble gjennomført og som danner grunnlag for en rullerende vedlikeholdsplan, som ble utarbeidet i 2022 og hvor oppfølgingen bør skje gjennom de årlige budsjett.

4. Økonomi

Sameiet har etter styrets oppfatning en utfordrende økonomi pga. vedlikeholds behov.. Regnskapet for 2024 viser et underskudd på **kr 1 022 967 .** Styret foreslår at underskuddet overføres konto for annen egenkapital slik at regnskapsmessig akkumulert overskudd (egenkapital) pr. 31.12. 2024 utgjør **kr 315 507,** men disponible midler per 31.12.2024 er **kr 132 083 .**
Sameiet tok som kjent i 2024 opp et lån på kr 700 000, og har nå en gjeld på **kr 690 127**.

Styret vil også for 2025 foreslå en ekstra måneds innbetaling av felleskostnader samt økning av felleskostnadene med 10 % fra 1.7.2025, se budsjettforslaget. Årsaken til dette er å fortsette foreta nødvendige vedlikehold samt etter hvert bygge en vedlikeholds buffer til utgifter vi antar vil komme i årene fremover, med basis i styrets vedlikeholdsplan.

I årsregnskapet 2024 er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

5. Arbeidsmiljø m.m.

Sameiet hadde pr. 31. desember 2024 ingen fast ansatte.
Vaktmestertjenesten ivaretas av Sindre Brandal iht. egen instruks og Multiservice AS har ansvar for regelmessig vask av oppganger og fellesområder.

6. Ytre miljø

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø

7. Likestilling

Sameiets styre består av 2 kvinner og 2 mannlige styremedlemmer samt 2 kvinner som varamedlemmer.

Oslo, 13. mars 2025

Bjørn Delbæk	Steinar Skodje	Randi L Olsen	Anne Kari Lunde
styreleder	styremedlem	styremedlem	styremedlem

Forretningsfører: SK Eiendom, Tel: 23 27 11 33, e-post: post@skeiendom.no

SAMEIET HOFFSVEIEN 88 / 90

Resultat		**2024**	Budsj. 2024	**2023**
Driftsinntekter:	**Note:**			
Fellesutgifter		979 056	978 982	932 364
Ekstra innkalling (vedlikeholdsfond)		85 465	85 466	77 696
Ekstra innkalling		477 502	0	0
Sum inntekter		**1 542 023**	**1 064 448**	**1 010 060**
Kostnader:				
Styrehonorar		20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift		2 820	2 820	2 820
Strøm gårdsanlegg		120 420	130 000	128 777
Kommunale avgifter		249 776	244 000	207 427
Kabel tv		93 288	95 000	93 289
Renhold		68 250	68 400	64 365
Diverse driftskostnader		5 646	8 500	9 551
Drift- og vedlikehold	1	1 712 954	130 000	50 540
Heisutgifter		49 911	65 000	92 310
Forretningsfører		57 824	57 824	55 544
Lettstyrt HMS		3 685	0	0
Revisjon	2	14 000	15 000	10 000
Vaktmester		95 052	95 000	93 000
Forsikring	3	61 891	64 000	58 764
Bankomkostninger		12 296	4 500	4 659
Sum driftskostnader		**2 567 813**	**1 000 044**	**891 046**
DRIFTSRESULTAT		**-1 025 790**	**64 404**	**119 014**
Finansinntekter/finansutgifter:				
Renteinntekter		11 268	596	4 233
Renter lån		8 445	0	0
Sum finansinntekter/finansutgifter		**2 823**	**596**	**4 233**
ÅRSRESULTAT		**-1 022 967**	**65 000**	**123 247**
Disponering av årsresultat				
Overført Annen egenkapital		-1 022 967		
Sum disponert		**-1 022 967**		

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d61a1787-e1b3-47c6-bef5-db974d47065c
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET HOFFSVEIEN 88 / 90

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2024	2023
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler			
Fordringer			
Mellomregning sameiere		3 699	4 925
Mellomregning garasjelaget		-7 607	90 319
Forskuddsbetalte kostnader		12 737	13 489
Andre fordringer		0	5 985
Sum fordringer		**8 829**	**114 718**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		306 678	475 543
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**306 678**	**475 543**
Sum omløpsmidler		**315 507**	**590 261**
Sum eiendeler		**315 507**	**590 261**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		464 923	341 676
Årets overføring		-1 022 967	123 247
Sum opptjent egenkapital		**-558 044**	**464 923**
Sum egenkapital		**-558 044**	**464 923**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Blanco lån - innfris 2029		690 127	0
Sum langsiktig gjeld		**690 127**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		45 268	63 085
Avsatt styrehonorar		20 000	20 000
Avsatt/skyldig arbeidsgiveravgift		2 820	2 820
Påløpte renter		4 058	0
Forskuddsbetalte fellesutgifter		111 278	39 433
Sum kortsiktig gjeld		**183 424**	**125 338**
Sum gjeld		**873 551**	**125 338**
Sum egenkapital og gjeld		**315 507**	**590 261**

Bjørn Delbæk /s/ Anne Kari Lunde /s/ Randi Olsen /s/ Steinar Skodje /s/

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d61a1787-e1b3-47c6-bef5-db974d47065c
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET HOFFSVEIEN 88 / 90

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	464 923	341 676
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-1 022 967	123 247
Endring langsiktige lån	690 127	0
B. Årets endring i disponible midler	**-332 840**	**123 247**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**132 083**	**464 923**
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	8 829	114 718
Bankinnskudd	306 678	475 543
Omløpsmidler	**315 507**	**590 261**
Kortsiktig gjeld	-183 424	-125 338
Disponible midler	**132 083**	**464 923**

Note 1 - Drift og vedlikehold:

Lekkasjesøk terrasse	8 875
Utbedring av dører	15 190
Egenandel forsikringsskade	25 000
Konsulenthonorar	15 750
Malermester Brodahl AS	1 633 343
Diverse innkjøp av vaktmester og styret m.m	14 796
Sum	**1 712 954**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d61a1787-e1b3-47c6-bef5-db974d47065c
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET HOFFSVEIEN 88 / 90

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2 - Revisjon:

Revisjon 2023	14 000
Sum	**14 000**

Note 3 - Forsikring:

Protector forsikring	
Belastet premie 2024	61 891
Sum	**61 891**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d61a1787-e1b3-47c6-bef5-db974d47065c
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d61a1787-e1b3-47c6-bef5-db974d47065c
visma sign
www.vismasign.com

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Hoffsveien 88-90

Oslo, 4. april 2025

14684 12129

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Hoffsveien 88-90' årsregnskap som viser et underskudd på - NOK 1.022.967. Årsregnskapet 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 min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av boligsameiets 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

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0713 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 4. april 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAMEIET HOFFSVEIEN 88 / 90

Budsjett	**2025**	Res. 2024
Driftsinntekter:		
Fellesutgifter inkl økn 20% fom 1/7	1 128 323	979 056
Ekstra innkalling (vedlikeholdsfond)	102 575	85 465
Ekstra innkalling	387 502	477 502
Sum inntekter	**1 618 400**	**1 542 023**
Kostnader:		
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Strøm gårdsanlegg	130 000	120 420
Kommunale avgifter	287 500	249 776
Kabel tv	95 000	93 288
Renhold	69 600	68 250
Diverse driftskostnader	8 500	5 646
Drift- og vedlikehold	440 000	1 712 954
Heisutgifter	65 000	49 911
Forretningsfører	59 276	57 824
Lettstyrt HMS	3 000	3 685
Revisjon	15 000	14 000
Vaktmester	99 000	95 052
Forsikring	65 000	61 891
Bankomkostninger	4 500	12 296
Sum driftskostnader	**1 364 196**	**2 567 813**
DRIFTSRESULTAT	**254 204**	**-1 025 790**
Finansinntekter/finansutgifter:		
Renteinntekter	1 622	11 268
Renter lån	48 000	8 445
Sum finansinntekter/finansutgifter	**-46 378**	**2 823**
ÅRSRESULTAT	**207 826**	**-1 022 967**

Avdrag lån 2025 ca kr. 120.000

Protokoll
fra ordinært Årsmøte 2025 i Sameiet Hoffsveien 88/90

Ordinært Årsmøte 2025 (sameiermøte) ble avholdt torsdag 3.. april kl. 1800 i lokalene til Skøyen kirke, Skøyenveien 43, 0375 Oslo.

1. Konstituering

A) Til stede

13 seksjonseiere var til stede. 4 stk. fullmakt avlevert. **17 stemmeberettigede**

Seksjon	Navn	Til stede	Fullmektig
1	Garasjeanlegget		
2	Zlatina & Rumen Karastoyanov	x	
3	Line E. Haugen	x	
4	Aina Kristin Sandstrøm	x	
5	Steinar Skodje	x	
6	Hilde Medalen & Sondre Handeland		
7	Anne-Grethe Hjorth	x	
8	Anne Kari Lunde & Sverre Lunde	x	
9	Christian og Turid I Wulff-Pedersen		
10	Kjetil Namork & Kent H. Nordvang		
11	Anne Marie Lorck	x	Steinar Skodje
12	Michael Alemayhu		
13	Nina Gunnerud Gjærløw	x	
14	Jens Gleditsch & Mariann Eriksen		
15	Arild Haga & Kirsten Haga	x	
16	Jorunn Gunnerud	x	Nina Gunnerud Gjærløw
17	Inger Lise Somdalen	x	
18	Leva Petronyte		
19	Eva Nærlie Sagafos	x	Steinar Skodje
20	Bjørn Delbæk & Anne Lie	x	
21	Stein Gullik Styrmoe & Kirsten Styrmoe	x	
22	Knut Andre Klette		
23	Kirsten Kathrine Mortensen		
24	Svein Olsen & Randi L. Olsen	x	Bjørn Delbæk
25	Arne Nicolai Soteland	x	
26	Jan E. Dietrichson	x	

B) Valg av møteleder

Vedtak: Styrets leder, Bjørn Delbæk, valgt som møteleder.

C) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen

Vedtak: Nina G. Gjærløw ble valgt til sekretær og Stein Styrmoe ble valgt som protokollvitne.

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent og møtet erklært for lovlig satt.

2. Årsoppgjøret for 2024

A) Styrets årsberetning
Styrets årsberetning 2024 ble gjennomgått. Ingen merknader å tillegge.
Vedtak: Årsberetning 2024 ble godkjent.

B) Regnskap for 2024. Regnskap for 2024 ble gjennomgått i detalj og godkjent .
Vedtak: Sameiets regnskap 2024 ble enstemmig godkjent.

C) Revisors beretning.

Vedtak: Tatt til etterretning.

3. Økning av fellesutgiftene

A) Styret foreslo en økning av felleskostnader med 10 % frå 1. juli. Bjørn Delbæk foreslo på bakgrunn av Sameiets økonomi en økning til 20 % fra 1. juli 2025.

Vedtak: Forslaget fra Bjørn Delbæk på 20% økning av felleskostnadene fra 1. juli 2025 ble enstemmig vedtatt.

B) Styret foreslo at det senest 15. oktober 2025 innbetales en ekstra månedsleie.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4. Innkomne saker

A) Ingen innkomne saker innen fristen .

B) Styret ga informasjon om status på gjennomført rehabilitering i 2024, samt vannskader i 2025 og andre vedlikeholds saker som kan medføre store kostnader samt redegjorde for behov for ytterligere finansieringsbehov fremover bl.a. at taket på bygget bør rehabiliteres i 2026 eller 2027.

Vedtak: Tatt til etterretning.

5. Budsjett for 2025

Forslag til budsjett for 2025 ble gjennomgått, men vil bli justert med endring av felleskostnadene til 20 %, se vedtak i sak 3A.

Vedtak: Budsjett for 2025 ble enstemmig godkjent, med den endring at felleskostnadene økes fra 10 % til 20 % fra 1. juli 2025.

6. Valg

Valgkomiteens innstilling til nye styremedlemmer og varamedlem:

Bjørn Delbæk,	Styreleder, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026
Anne Kari Lunde	Styremedlem, ikke på valg, valgt for perioden for 2024-2026
Steinar Skodje	**Styremedlem, gjenvalgt for perioden 2025-2027**
Randi L. Olsen	**Styremedlem, gjenvalgt for perioden 2025-2027**
Line Haugen	Varamedlem, ikke på valg, valgt for 2024-2026
Nina G.Gjærløw	**Varamedlem, gjenvalgt for perioden 2025-2027**

Vedtak: Valgkomiteens innstilling til nytt styre ble enstemmig godkjent.

Som medlemmer av valgkomiteen ble følgende foreslått:

Aina K. Sandstrøm	Leder, ikke på valg, valgt for perioden for 2024-2026
Sverre Lunde,	**Medlem, gjenvalgt for perioden 2025-2027**
Ieva Petronyte,	Medlem, ikke på valg, valgt for perioden for 2024-2026

Vedtak: Valgkomiteens innstilling til valgkomite ble enstemmig godkjent.

Valg av Revisor:

Forslag på Statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann

Vedtak: Statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann ble enstemmig valgt som Sameiets revisor.

Bjørn Delbæk
Møteleder/styreleder

Nina G. Gjærløw
Sekretær

Stein Styrmoe
Protokollvitne

Vedlegg: Revidert budsjett 2025

SAMEIET HOFFSVEIEN 88 / 90

Budsjett	**2025**	Res. 2024
Driftsinntekter:		
Fellesutgifter inkl økn 20% fom 1/7	1 128 323	979 056
Ekstra innkalling (vedlikeholdsfond)	93 037	85 465
Ekstra innkalling	387 502	477 502
Sum inntekter	**1 608 862**	**1 542 023**
Kostnader:		
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Strøm gårdsanlegg	130 000	120 420
Kommunale avgifter	287 500	249 776
Kabel tv	95 000	93 288
Renhold	69 600	68 250
Diverse driftskostnader	8 500	5 646
Drift- og vedlikehold	440 000	1 712 954
Heisutgifter	65 000	49 911
Forretningsfører	59 276	57 824
Lettstyrt HMS	3 000	3 685
Revisjon	15 000	14 000
Vaktmester	99 000	95 052
Forsikring	65 000	61 891
Bankomkostninger	4 500	12 296
Sum driftskostnader	**1 364 196**	**2 567 813**
DRIFTSRESULTAT	**244 666**	**-1 025 790**
Finansinntekter/finansutgifter:		
Renteinntekter	1 622	11 268
Renter lån	48 000	8 445
Sum finansinntekter/finansutgifter	**-46 378**	**2 823**
ÅRSRESULTAT	**198 288**	**-1 022 967**

Avdrag lån 2025 ca kr. 120.000



VEDTEKTER

for

SAMEIET HOFFSVEIEN 88-90

(ORG. NR: 981 498 631)

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet i 1998
Endret: Sameier-/årsmøter 17.3.2003, 2.4.2008, 25.8.2020 og årsmøtet 14.6.2022

§ 1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hoffsveien 88-90. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.01.1998.

§ 2. Eiendommen

§ 2.1 Generelt

Bebyggelsen og tomten har gnr. 32, bnr. 638 i Oslo kommune og består av 26 eierseksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

§ 2.2 Sameiebrøk

Sameierbrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken fremgår av seksjoneringssøknaden og grunnboka.

§ 2.3 Fellesområder

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap med alle tilførselsledninger er fellesanlegg. Det samme er port i garasjeanlegget, felles låseanlegg og andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 2.4 Boder

Hver boligseksjon disponerer en bod. Bruksretten til boden overføres ved salg av seksjonen.

§ 2.5 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget er seksjon nr. 1 av Sameiet Hoffsveien 88-90 og består av 36 ideelle andeler. Denne paragraf vedrørende garasjeanlegget bygger på Sameieavtale datert 10. mars 1997.
Hver boligseksjon kan ha en eller flere fast anvist og nummerert biloppstillingsplass(er) i garasjen. Til hver andel hører en eksklusiv disposisjonsrett til garasjeplass etter styrets anvisning. Garasjeplassenes tilhørighet til seksjonen er tinglyst.
Andelene kan fritt overdras og utleies. men Sameiets seksjonseiere har forkjøpsrett til garasjeplass. Forkjøpsretten gjelder ikke ved salg av seksjon med tinglyst rettighet til garasjeplass.

Enhver eiendomsoverdragelse eller utleie av garasjeplass skal på forhånd skriftlig meddeles styret. Garasjeanleggets styre er identisk med styret i Sameiet og styret kan fastsette særskilte ordensregler for garasjeanlegget. Garasjeanlegget skal ha eget årsmøte hvor hver andel har en stemme, eget regnskap og budsjett. De årlige fellesutgiftene for hver andel, som innbetales månedlig som et a konto beløp, fastsettes av årsmøtet etter forsag fra styret.
Garasjeanlegget har installert opplegg for El- biler, men tilkobling og strømforbruk betales av den enkelte bruker.
Styret forpliktes av styreleder og ett styremedlem i felleskap. For øvrig henvises til vedtektsbestemmelsene som gjelder i Sameiet.

§ 3. Rettslig rådighet over seksjonen

§ 3.1 Rådighet

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon. Salg, utleie eller lengre tids bortlån av seksjonen må på forhånd skriftlig meddeles styret for registrering.

§ 3.2 Korttidsutleie

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

§ 3.3 Eierbegrensning

Ingen personer kan eie mer enn 2 boligseksjoner. Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet i andre tilfeller enn de som følger av boligseksjonslovens § 24.

§ 3.4 Salg av seksjon

Sameiere som overdrar sin seksjon, er forpliktet til å fremlegge gjeldende vedtekter for den nye sameieren.
Vedtektene er et vedlegg til kjøpekontrakten og tiltres når kjøpekontrakt for en seksjon underskrives.

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

§ 4.1 Generelt

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes på en måte som er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

§ 4.2 Dyrehold

Dyrehold kan tillates etter godkjenning av styret. Det vises for øvrig til eierseksjonslovens § 28.

4.6 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 5. Vedlikehold

§ 5.1 Generelt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Ved følgeskader i egen seksjon, som skyldes andre skader i samme seksjon, og som dekkes av sameiets forsikring, betaler sameieren eventuell egenandel for sameiet.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

§ 5.2 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparatsom er påbudt.
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) vannrør fra og med seksjonens stoppekran, ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører (inkl. lås) til boligen

§ 5.3 Våtrom

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

§ 5.4 Begrensninger

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.

§ 5.5 Tilfeldige skader

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

§ 5.6 Sluk og avløp

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrasse, balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Bruker er også ansvarlig for at snø og is blir måket/fjernet slik at snøsmelting ikke skaper lekkasjer og liknende.

§ 5.7 Begrensninger

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

§ 5.8 Insekter og skadedyr

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

§ 5.9 Varsel om skade

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

§ 5.10 Ny eier

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.

§ 5.11 Ansvar

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

§ 6. Fordeling av kostnader og inntekter

§ 6.1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.
Fordelingen av felleskostnadene skjer i henhold til sameiebrøken som er fastsatt på grunnlag av seksjonens størrelse, med unntak av seksjon nr. 1 (garasjeanlegget) som betaler 5 % av sameiets samlede årlige utgifter, og denne bestemmelse kan ikke endres til skade for eierne av seksjon nr. 1.

§ 6.2 Innbetaling

Den enkelte seksjonssameier skal betale månedlige à konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. À konto beløpet kan også dekke ekstraordinær avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 7. Panterett

§ 7.1 Gjensidig panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning ble besluttes gjennomført.
Sameiet forbeholder seg panterett på 0,5 G (G =grunnbeløpet i folketrygden)] i den enkelte seksjon som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett tinglyses på hver seksjon.

§ 7.2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

§ 8. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

§ 8.1 Mislighold

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

§ 8.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Hvis leiligheten blir solgt i henhold til ovenstående må den tidligere sameieren flytte ut av leiligheten.

§ 8 .3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 9. Årsmøtet

§ 9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel

§ 9.2 Varsel

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle sameiere senest én uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene kan sendes elektronisk og video overførte årsmøter aksepteres.

§ 9.3 Innkalling

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.
Innkallingen skal være skriftlig eller elektronisk, og angi tid og sted for møtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet.

§ 9.4 Deltagelse på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller har gyldig forfall.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

§ 9.5 Saker som kan behandles på Årsmøtet

Det kan ikke treffes vedtak om saker som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9.6 Dagsorden for årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal:

a) Behandle styrets årsberetning
b) Behandle og eventuelt godkjenne årsregnskapet
c) Fastsette budsjett for kommende år
d) Fastsette vederlag til styret
e) Velge styreleder og styre- og varamedlemmer som er på valg
f) Velge revisor ved behov
g) Behandle forslag fra styret
h) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9.7 Møteledelse

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen til møteleder.

§ 9.8 Protokoll

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og en sameier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9.9 Stemmerett

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

§ 9.10 Vedtak

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 9.11 Kvalifisert flertall

Ved endringer av vedtektene kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene

§ 9.12 Tilslutning fra samtlige sameiere

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 9.13 Inhabilitet

Ingen sameiere kan delta i en avstemming dersom man er inhabil, jevnfør eierseksjonslovens § 48

§ 10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være minst tre dager og høyst tyve dager. Innkallingen skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet samt de saker som vil bli behandlet.

§ 11. Styret

§ 11.1 Styresammensetning

Sameie skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og minst tre andre medlemmer og to varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode.
Styreleder, styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, plikter å tre ut av styret. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 11.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styreleder / møteleders stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

§ 11.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for at bebyggelsen er fullverdiforsikret til enhver tid, vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§ 11.4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 11.5 Inhabilitet

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

§ 11.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 12. Forretningsfører, kjøp av tjenester og ansatte

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret inngår avtale om kjøp av forretningsførertjeneste.
Sameiet kan engasjere/ tilsette vaktmester, renholdselskap og andre tjenesteleverandører etter behov. Styret inngår de nødvendige kontrakter og kan også si opp kontrakter.
Sameiet skal som hovedregel ikke ha ansatte eller arbeidsgiveransvar. Styret ansetter eventuelle ansatte, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir ansatte avskjed.

§ 13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Det er ikke nødvendig med revisjon av garasjeanleggets regnskap.

§ 14. Sameiers plikter

Samtlige sameiere er forpliktet til å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler

§ 15. Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder de reglene som følger av den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

******

Husordensregler for Sameiet Hoffsveien 88-90

(Vedtatt av Årsmøtet 25. August 2020)

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre og for å holde ro og orden i Sameiet.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom Sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Hensyn til naboer, aktiviteter og støynivå

Beboerne i Sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 23:00–07:00 både innendørs og utendørs. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger herunder festlige anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Kullgrill er kun tillatt på bakkenivå (i hage og ut fra fasade). Det er ikke tillatt med kullgrill på takterrassene eller noen av balkongene. Engangsgriller er ikke tillatt.

Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene, garasje eller bodene, men forsvarlig i hage og eller terrasse.

Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillatt.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,

saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00

Støyende arbeid bør begrenses på søndag og helligdager

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall, sortert og pakket i h.t. kommunens regler. Papir sorteres og kastes i egne søppelkasser. Glass og andre farlige gjenstander leveres på nærmeste miljøstasjon /gjenvinningsanlegg eller kastes i egne beholdere for dette formålet. Dersom søppelkassene er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil tømming.
Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander (for eksempel: møbler, sko, barnevogner, sykler etc.). Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig. Barnevogner og sykler kan plasseres på angitt plass i garasjeanlegget. Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i boder.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler fra terrasser eller på utvendig fellesareal.

Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.

All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

5. Parkering og kjøring

Sameiet har fastsatt bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. De som har garasjeplass skal primært benytte denne før gjeste-/fellesparkeringen benyttes. Gjesteparkeringen benyttes av gjester med parkeringsbevis (maksimalt 3 døgn) og må ikke benyttes av beboere for parkering over natta, men kan benyttes av beboere for kortere opphold (på inntil 5 timer) på dagtid. De som har flere biler og/eller ikke har garasjeplass, må benytte gateparkeringen.

Reserverte parkeringsplasser i Garasjeanlegget skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og kan bli fjernet av styret uten forvarsel for eiers regning.

6. Boder

Alle leiligheter er tildelt en bod, som skal holdes låst. Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr under forutsetning av godkjenning fra styret. Dersom det ikke er til ulempe for andre beboere i sameiet, vil søknaden bli innvilget. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte. d.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

8. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal Sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr på fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i Sameiet.

9. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.
Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Oslo

Utskriftsdato: 11.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-32/638/0/11 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hoffsveien 88 0377 OSLO
Fakturamottaker:	Lorck Anne Marie Hoffsveien 88 0377 OSLO
Eiernavn:	Lorck Anne Marie

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 1 730,00
Totalt	NOK 1 730,00

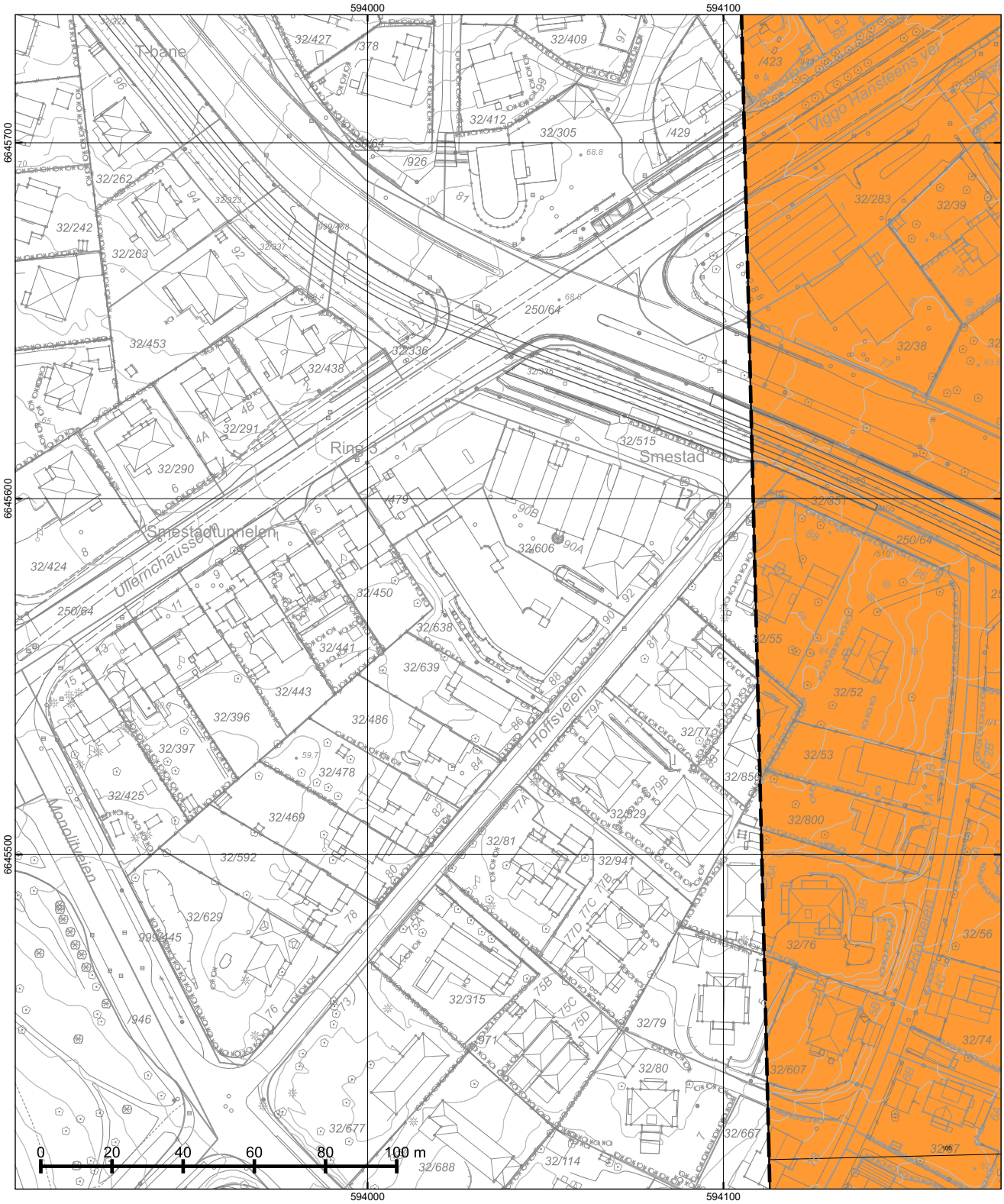
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**432,50**	**0,00**	26030000225705010	11920857	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**432,50**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	1 730,00
Totale avgifter	**1 730,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

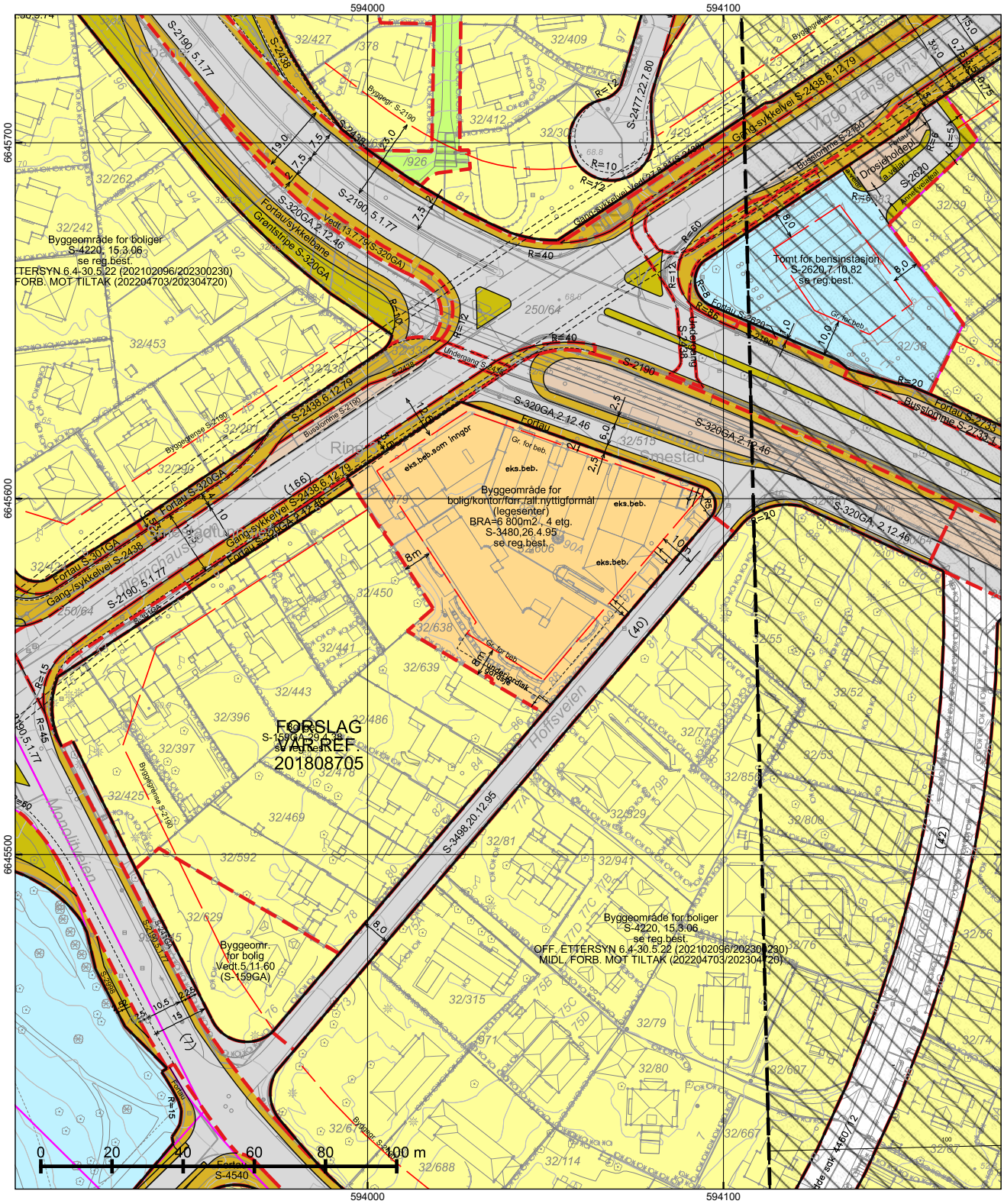
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154117/ 86528072
Deres ref.:
Adresse: Hoffsveien 88
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/638

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

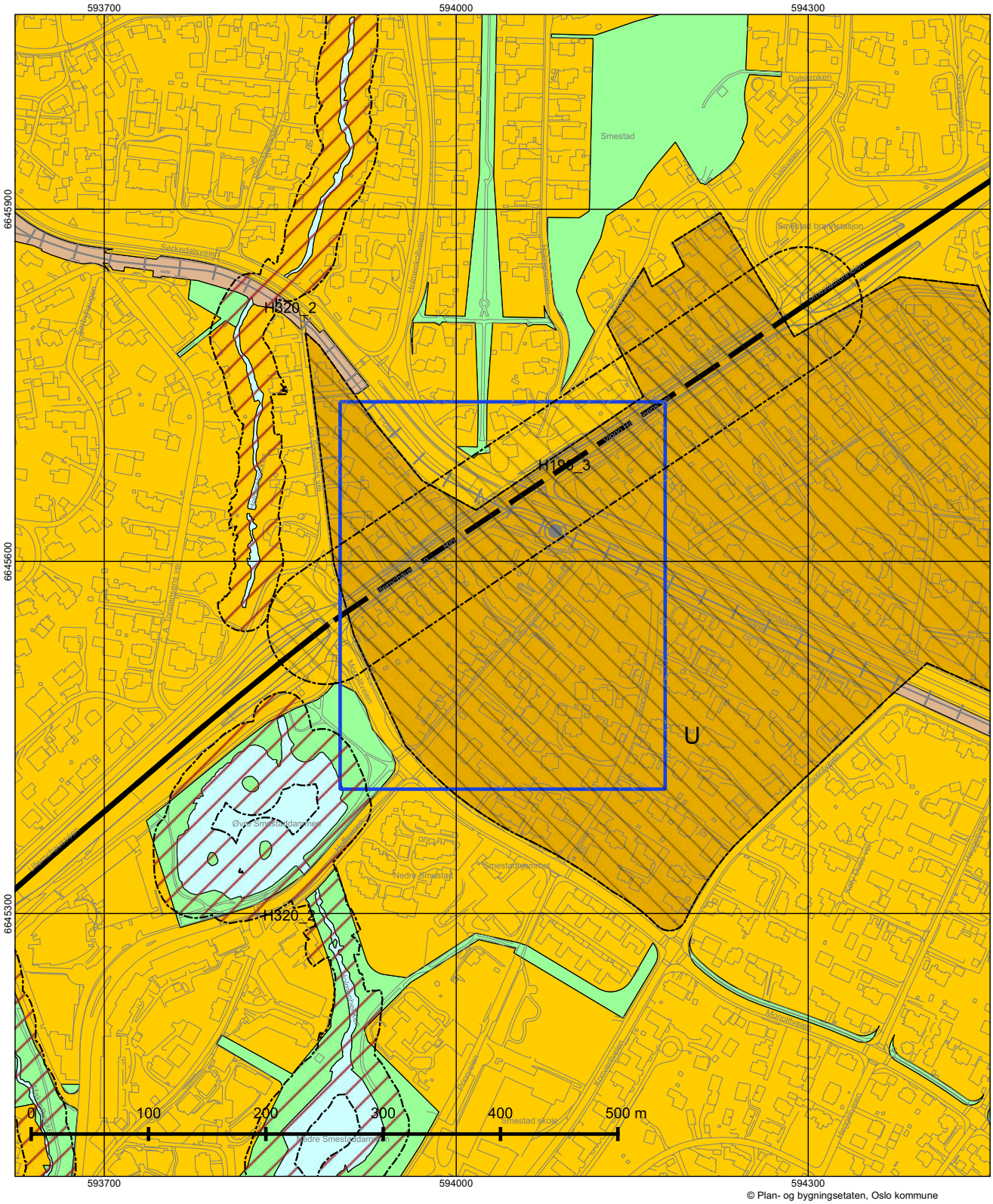
PlottID/Best.nr: 154117/ 86528072
Adresse: Hoffsveien 88
Gnr/Bnr: 32/638
Deres ref.:
Kommentar:

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)





Oslo

Dato: 06.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154117/86528072
Deres ref.:

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-3480

Smestad senter. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sørkedalsveien 90, gnr.32 bnr.606,479 m.fl. - Bolig, kontor, forretning m.m.

Vedtaksdato: 26.04.1995
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199204636
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR.32 BNR.479, 606 OG 638, SMESTAD SENTER (ALTERNATIV 3).

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

§ 2. Området er regulert til byggeområde for bolig, kontor og forretning og allmennyttig formål (legesenter).

§ 3. Innenfor grense for bebyggelse kan det oppføres totalt bruksareal BRA=6800m^2, hvorav BRA=3600m^2 skal være kontor/forretning og BRA=3200m^2 skal være bolig/legesenter.
Ny forretnings-/kontorbebyggelse kan oppføres med maks. gesimshøyde +72,50 og maks. mønehøyde +75,50.
Boligbebyggelsen mot syd/vest kan oppføres i maks.ges.+74,20, maks. 4 etasjer og med flate tak.
Bebyggelsen skal tilpasses den omkringliggende "funkisbebyggelsen" og volumene skal brytes opp.
Ullernchausseen 1 kan ha maks ges.+79,00.
Det tillates ikke terrassert bebyggelse.
Ventilasjonsanlegg tillates ikke over maks. gesimshøyde.

§ 4. Det skal opparbeides parkeringsplasser etter den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minst 70% av parkeringen skal ligge under terreng.
Det skal foreligge godkjent plan for midlertidig parkering på egen grunn, hvis det oppføres til-/påbygg til næringsbebyggelsen før den underjordiske parkeringen er ferdig.
Fortau mot Sørkedalsveien langs planområdet skal opprustes før igangsettingstillatelse gis for ny bebyggelse, slik at gangareal/fortau ikke blir tilgjengelig for parkering av biler og åpent for gjennomkjøring mot Ullernchausseen.

§ 5. Atkomster skal være som vist på planen. Atkomst fra Ullernchausseen gjelder inn til 5 p-plasser.

§ 6. Før byggetillatelse gis skal det godkjennes en plan for den ubebygde del av arealet.

§ 7. Støy
Boliger:
Boliger som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T - 8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolasjon, planløsning o.l. slik at:
- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T - 8/79.
- støynivå fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
- det til en hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.

Kontor/næring:
Arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for høyere trafikkstøynivå enn de laveste grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygninger, planløsning o.l., slik at innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
I forbindelse med eventuelle fasadeisoleringstiltak må inneklimaforhold sikres m.h.t. romtemperatur og ventilasjonskapasitet/luftkvalitet uten at vinduer mot trafikkert vei åpnes.
Plan for støybeskyttelses tiltak må foreligge samtidig med søknad om byggetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før innflytting skjer.

Byrådsavdeling for byutvikling

Oslo

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	20/4791 - 13	Linda Nygaard Kristiansen, 951 31 016	23.09.2025

Planprogram for områderegulering Smestad

Vi viser til vårt brev til Plan- og bygningsetaten den 09.01.2025 der etaten ble bedt om å videreføre arbeidet med områderegulering for Smestad, men å justere planprogrammet med vesentlig vekt på tydeliggjøring av økonomisk og fysisk gjennomførbarhet, slik at det blir tilstrekkelig robust og fleksibelt for det videre planarbeidet. Videre ba vi om at planprogrammet sikrer utredning av en mer stedstilpasset utvikling, som er troverdig med tanke på gjennomføring.

Kommuneplanens samfunnsdel med tilhørende byutviklingsstrategi ble vedtatt av bystyret den 30.04.2025. I denne ble Smestad tatt ut som byutviklingsområde. I lys av dette er det behov for en justering av planarbeidet, herunder det justerte oppdraget som ble gitt til etaten den 09.01.2025.

Byrådet mener at en områderegulering for Smestad vil bidra til å sikre forutsigbarhet for påfølgende detaljreguleringer ved blant annet å avklare løsninger med Statens Vegvesen og Sporveien for Smestadkrysset, sykkelveien langs ring 3 og T-banestasjonen, redusere reguleringsrisikoen for tomter tilgrensende ring 3, Sørkedalsveien og T-banestasjonen, i tillegg til å sikre juridiske bestemmelser for vern av småhusområdene med kulturmiljøverdier. Det bes derfor fortsatt om at etaten utarbeider en områdeplan, men med følgende justeringer i revisjon av fastsatt planprogram til områderegulering for Smestad:

- Nedsenkning av **T-banen** skal ikke inngå i planarbeidet, men behov for utbedring av T-banestasjonen må avdekkes i samarbeid med Sporveien, og vil gi føringer for tilliggende eiendommer.
- Åpning av **Grimelundsbekken** skal ikke inngå i planarbeidet.

Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

Besøksadresse:
Rådhuset
Postadresse:
Rådhuset, 0037 OSLO

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974770482
oslo.kommune.no

- Den tidligere foreslåtte **T-kryssløsningen** skal ikke inngå i planarbeidet. Det skal istedenfor undersøkes løsninger som er tilpasset dagens situasjon. Aktuell(e) løsning(er) skal kostnadsvurderes.

- Områder med **kulturmiljøverdier** skal reguleres til bevaring.

- Sørkedalsveien 86 og 88 skal ikke inngå i **sone 1**, men skal vurderes regulert til bevaring.

- Innenfor **Sone 2** skal det på eiendommene langs sørsiden av ring 3 (mellom Monolitveien og Munkengveien) og langs sørsiden av Sørkedalsveien (mellom Priorveien og Konventveien) vurderes fortetting i opptil i 3-5 etasjer. Øvrige deler av sone 2, hvor det ikke skal vurderes bevaring, skal opprettholdes som småhusområder (S-4220) og utgå fra planarbeidet.

- **Sone 3 og 4** skal opprettholdes som småhusområder (S-4220) og utgå fra planarbeidet.

Løsning for sykkelvei langs ring 3, oppgradering av T-banestasjonen og en eventuell justering av Sørkedalsveien må sammen gi en god sammenhengende struktur for syklende og gående, men der bes om at det i arbeidet med områderegulering for Smestad utredes mindre forbedringstiltak og løsninger innenfor gjeldende strukturer, med fokus på fysisk og økonomisk gjennomførbarhet.

Målene for planarbeidet og resultater fra fagutredninger og innspill fra medvirkningen må fremkomme på en tydelig måte. Prosess for planarbeidet må revideres og oppdateres, inklusive program for medvirkning. Det må vurderes hvilke medvirkningsaktiviteter som er hensiktsmessig å gjennomføre.

Vennlig hilsen

Morten Wasstøl
kommunaldirektør

Sigurd Knudsen
plan- og utbyggingssjef

Side 1

SITUASJONSKART

M 1:500 Evidistanse 1m

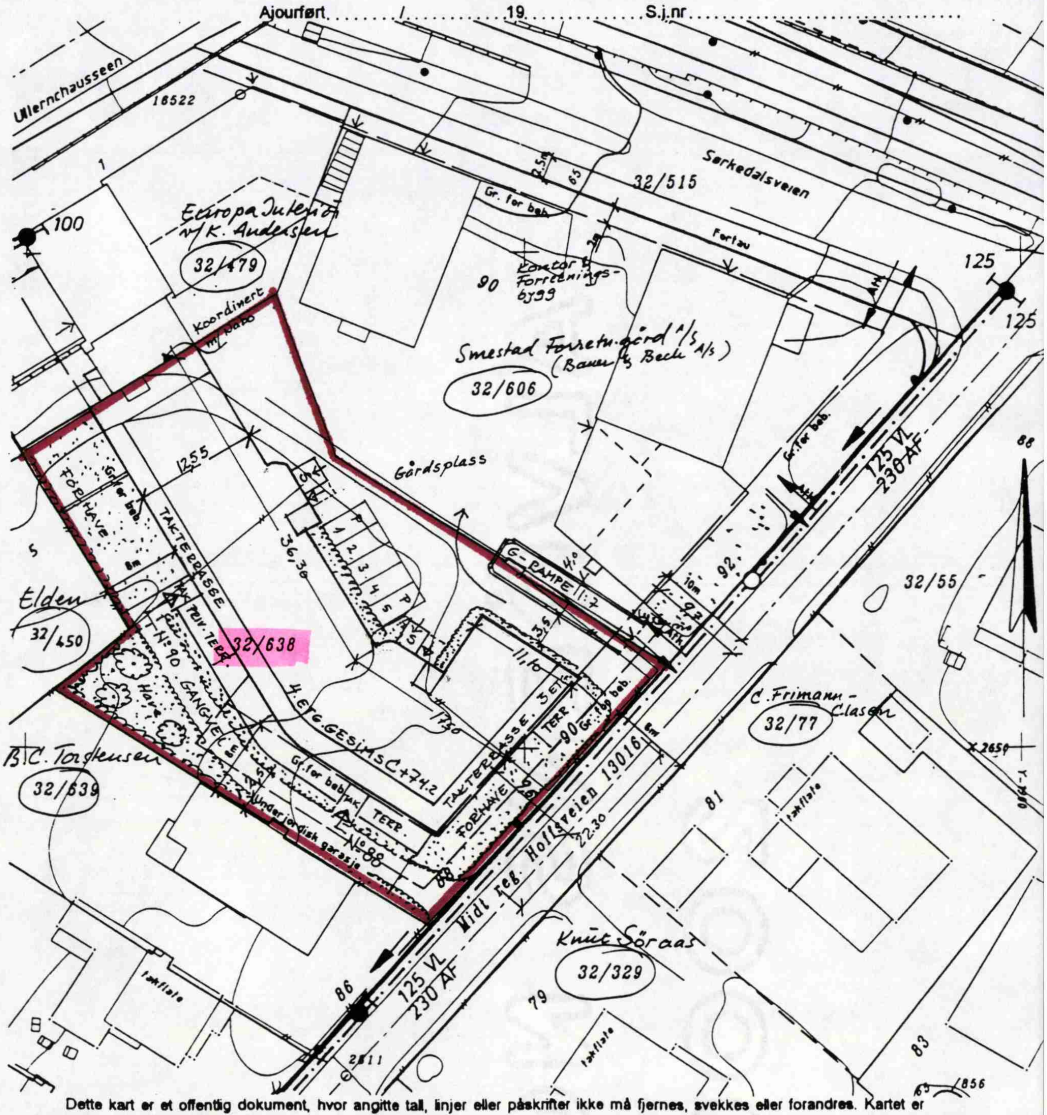
Oslo kommune

REGISTERNR. Gnr. 32 bnr. 636 + 638 AV BNR. AREAL 2067 + 2011m2

ADRESSE Hoffsveien 88+90+92/Sørkedalsveien 90 KARTBLAD. NV C 5 III

Opptatt av Plan- og bygningsetaten 23 / 5 19 96 S.j.nr 960025545 PAH/EMF

Ajourført / 19 S.j.nr



Side 2

OSLO VANN- OG AVLØPSVERK (OVA)

Eksisterende hovedledninger er angitt på situasjonskartet i den utstrekning de er inntegnet på etatens kart. Stikkledninger er ikke angitt. Nye byggverk må plasseres minst 2 m fra hovedledning og minst 1 m fra stikkledning. Beliggenheter og høyder på situasjonskartet må oppfattes som orienterende opplysninger og må derfor kontrolleres i marken, av. ved prøvegraving, før beliggenheten av nye byggverk fastlegges. Ledningene kan ikke forutsettes å ligge rettlinjet fra kum til kum. Prøvegraving foretas av byggherren under OVA's tilsyn. Kontakt OVA's ekspedisjon i Hersebegt. 5, 5. etasje.

Fundamentering av byggverk nær OVA's ledninger må skje slik at byggverket ikke skades ved ledningsbrudd eller ved normal oppgraving for reparasjon av ledningene. Utgraving/sprengning i byggetomt nær OVA's ledninger må utføres slik at ledningene ikke påføres setningsskader eller mekaniske påkjenninger. I dårlig grunn og ved dyp utgraving under hovedledningsnivå, foretas setningsmålinger etter avtale med OVA. Ved sprengning kan OVA kreve rystelsesmålinger på ledningene.

Påfylling eller avdekking av terreng over/ved hovedledninger må ikke foretas uten etter avtale med OVA.

Vannets stigehøyde er p.t 100 m.o.h. Det tas forbehold om justering av vanntrykket. Det ~~kreves~~/kreves ikke installert renseanlegg.

Når hovedledninger mangler, må byggherre skriftlig be OVA om å anlegge nødvendige hovedledninger. Det legges ved et kartutsnitt som viser byggetomten. Ønsket tilknytningspunkt angis på kartutsnittet. Før det søkes om byggetillatelse for andre bygningstyper enn boligbygg, må skjema for avløpsvann fylles ut og sendes etatens installasjonssekasjon (Skjemene fåes i ekspedisjon, Hersebegt. 5, 5. etasje.)

Det er ikke hovedledning for overvann: ☒

1. Som hovedregel skal drensledning ikke tilknyttes spillvannsledning.
2. Det skal være min. 1,0 m høydeforskjell mellom laveste punkt som skal dreneres og utslippsstedet (f.eks. bekk, terreng, grøft for stikkledninger eller hovedledninger).

Det er hovedledning for overvann: ☐

Når hovedledninger for overvann ligger høyere enn spillvannsledningen, må bygningen ikke legges lavere enn at drensvann kan føres til overvannsledningen.

Unntaksvis kan det dispenseres fra disse reglene etter nærmere vurdering.

Bemerkninger:.....

.....

Oslo, 30/5 1996 (sign.) Ase Taagerud
K. Tangeland

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

REGULERINGSMESSIG STATUS FOR :

GNR. 32 BNR. ~~606~~ + 638
HOFFSVEIEN 88 + 90 + 92/SØRKEDALSVEIEN 90

Eiendommene er regulert til byggeområde for bolig, kontor og forretning og allmennyttig formål (legesenter) i maks. 4 etasjer. Totalt bruksareal BRA = 6800m2, hvorav BRA = 3600m2 ifølge reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av Oslo bystyre 26.4.95, S-3480.

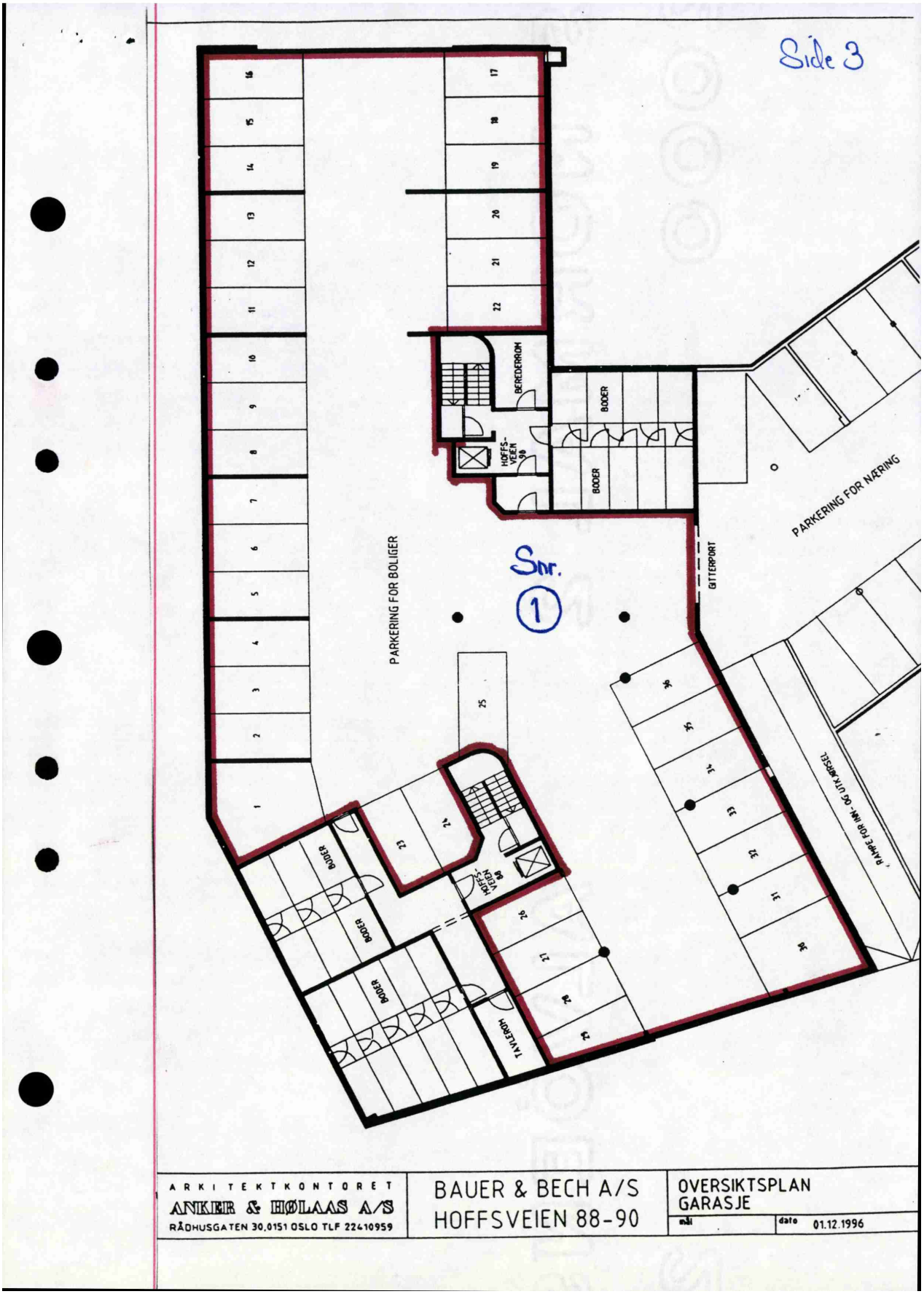
Områdegrense for regulert trafikkformål, fortau, grense for bebyggelse, underjordisk garasjeanlegg og atkomst er vist.

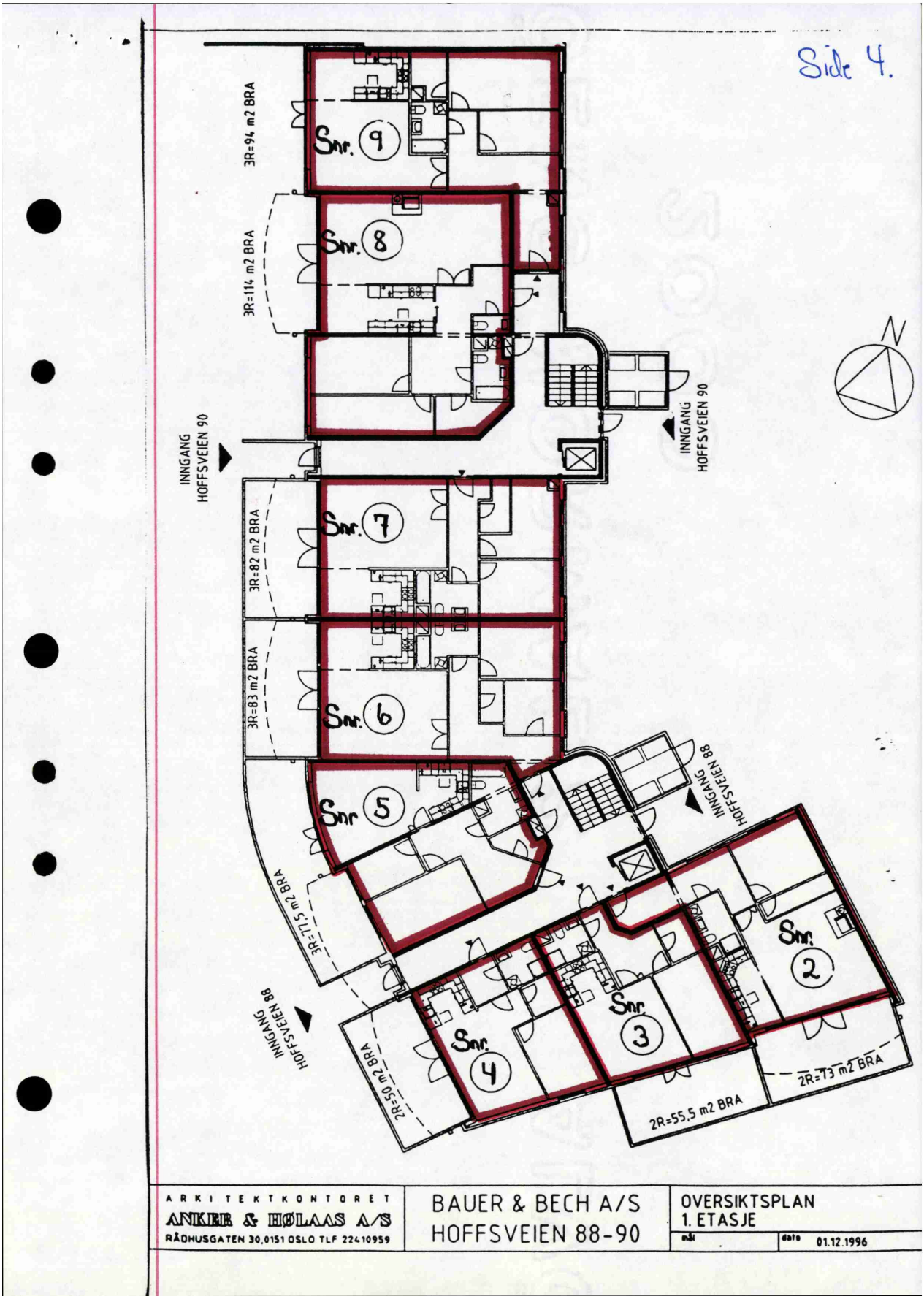
Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt reguleringsbestemmelser (S-3480) som følger vedlagt.
Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene **SKAL** følge byggemeldingen.

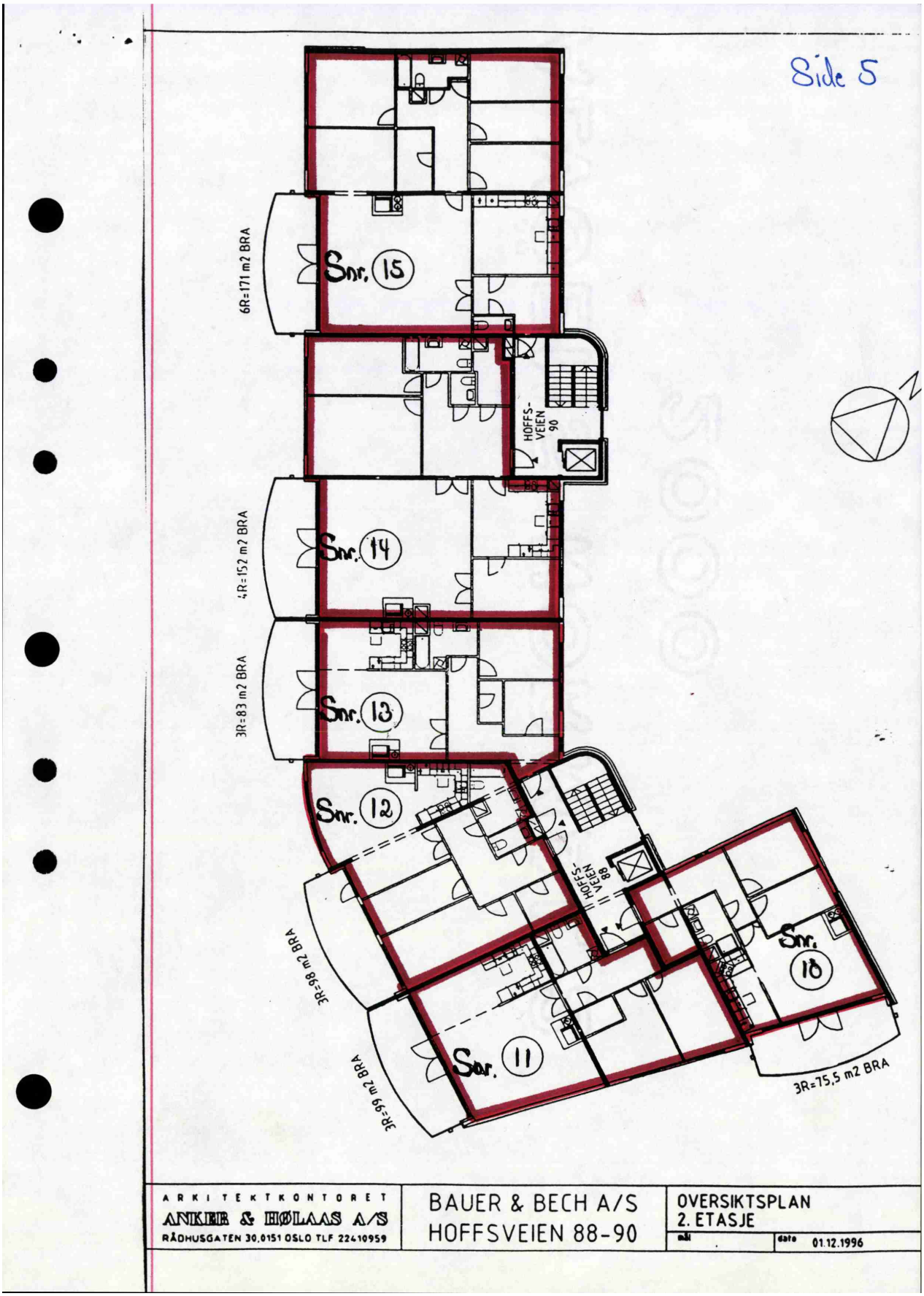
Oslo, den 23. mai 1996
Avdeling vest

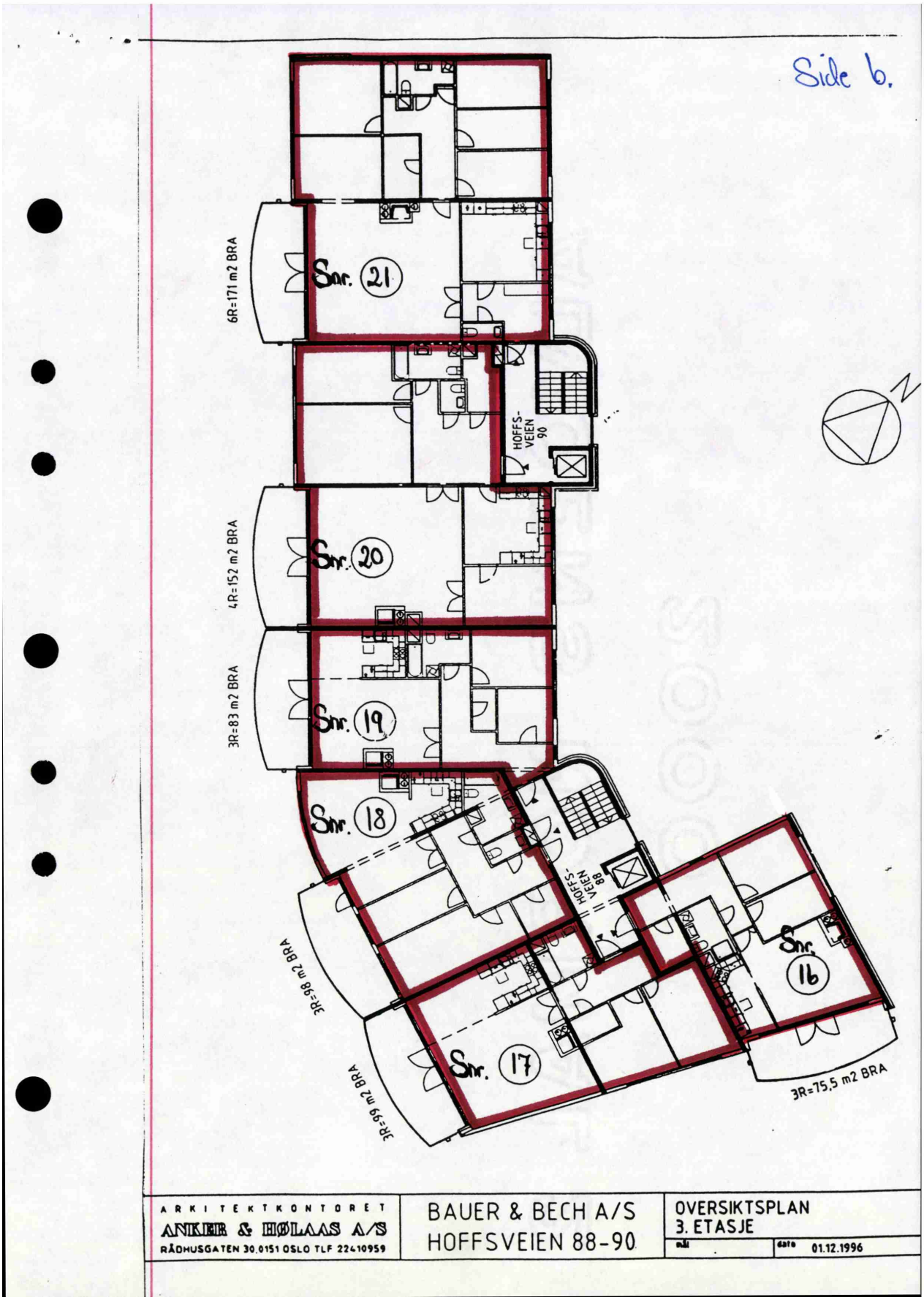
Elisabeth Alvilde Stalvik
Elisabeth Alvilde Stalvik
e.bem.

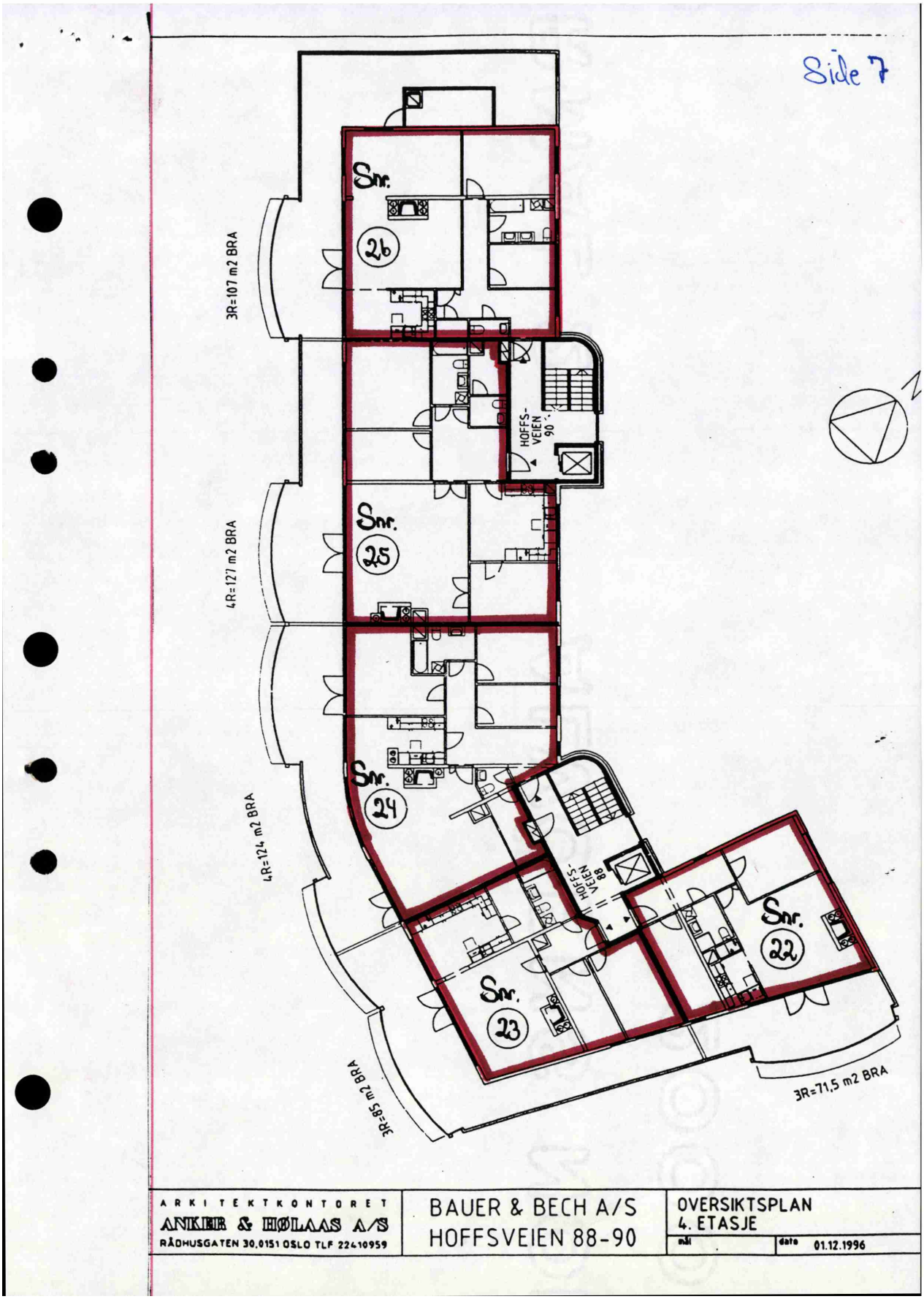
Else Marie Fossbråten Wennersgaard
karttegner


Side 3
BEREDERROM
BODER
BODER
HOFFS-VEIEN 90
PARKERING FOR BOLIGER
Snr.
1
GITTERPORT
PARKERING FOR NÆRING
RAMPE FOR INN- OG UTKJØRSEL
BODER
BODER
BODER
HOFFS-VEIEN 88
TAVLEROM
ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS A/S
RÅDHUSGATEN 30,0151 OSLO TLF 22410959
BAUER & BECH A/S
HOFFSVEIEN 88-90
OVERSIKTSPLAN
GARASJE
dato 01.12.1996


Side 4.
Snr. 9
3R=94 m2 BRA
Snr. 8
3R=114 m2 BRA
Snr. 7
3R=82 m2 BRA
Snr. 6
3R=83 m2 BRA
Snr 5
3R=77,5 m2 BRA
Snr. 4
2R=50 m2 BRA
Snr. 3
2R=55,5 m2 BRA
Snr. 2
2R=73 m2 BRA
INNGANG HOFFSVEIEN 90
INNGANG HOFFSVEIEN 88
INNGANG HOFFSVEIEN 88
N
ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS A/S
RÅDHUSGATEN 30,0151 OSLO TLF 22410959
BAUER & BECH A/S
HOFFSVEIEN 88-90
OVERSIKTSPLAN
1. ETASJE
dato 01.12.1996


Side 5
Snr. 15
6R=171 m2 BRA
HOFFS-VEIEN 90
Snr. 14
4R=152 m2 BRA
Snr. 13
3R=83 m2 BRA
Snr. 12
HOFFS-VEIEN 88
Snr. 18
3R=98 m2 BRA
Snr. 11
3R=99 m2 BRA
3R=75,5 m2 BRA
ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS A/S
RÅDHUSGATEN 30,0151 OSLO TLF 22410959
BAUER & BECH A/S
HOFFSVEIEN 88-90
OVERSIKTSPLAN
2. ETASJE
dato 01.12.1996


Side 6.
Snr. 21
Snr. 20
Snr. 19
Snr. 18
Snr. 17
Snr. 16
6R=171 m2 BRA
4R=152 m2 BRA
3R=83 m2 BRA
3R=98 m2 BRA
3R=99 m2 BRA
3R=75,5 m2 BRA
HOFFS-VEIEN 90
HOFFS-VEIEN 88
ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS A/S
RÅDHUSGATEN 30,0151 OSLO TLF 22410959
BAUER & BECH A/S
HOFFSVEIEN 88-90
OVERSIKTSPLAN
3. ETASJE
dato 01.12.1996


Side 7
Snr. 26
Snr. 25
Snr. 24
Snr. 23
Snr. 22
3R=107 m2 BRA
4R=127 m2 BRA
4R=124 m2 BRA
3R=85 m2 BRA
3R=71,5 m2 BRA
HOFFS-VEIEN 90
HOFFS-VEIEN 88
ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS A/S
RÅDHUSGATEN 30, 0151 OSLO TLF 22410959
BAUER & BECH A/S
HOFFSVEIEN 88-90
OVERSIKTSPLAN
4. ETASJE
målestokk
dato 01.12.1996

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Bauer & Bech AS
Sverresgate 4
0652 OSLO

Dato: 28 MARS 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199602400-57 Saksbeh: Kjell Leon Stølan | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOFFSVEIEN 88/90 0	Eiendom:	32/638/0/1
Tiltakshaver:	Smestad Forretningsgård A/S	Adresse:	Sverres gate 4, 0652 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Anker & Hølaa	Adresse:	Rådhusgata 30, 0151 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 04.06.1998 og på fremlagt dokumentasjon.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
Prosjektingeniør

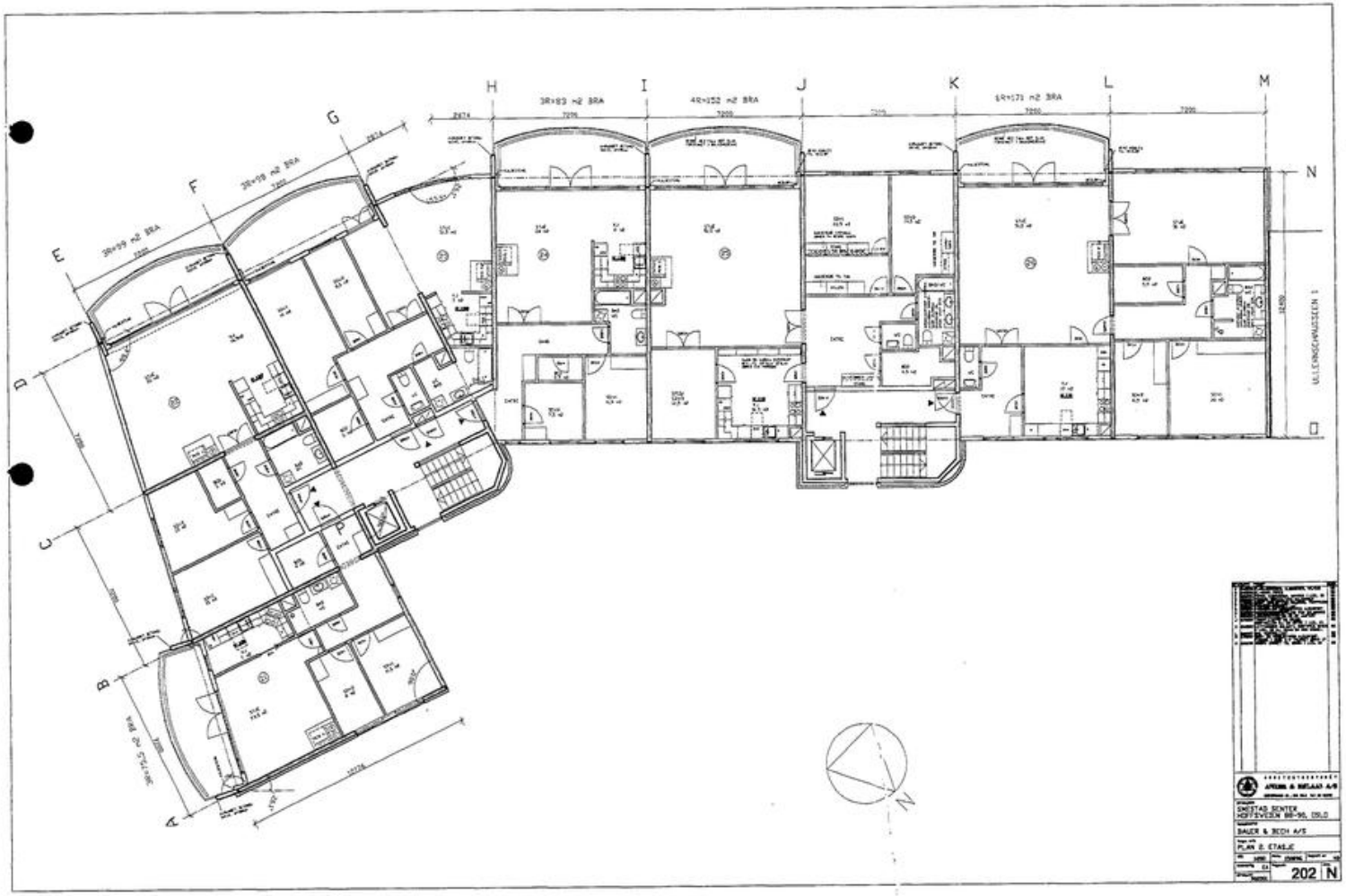
Kjell Leon Stølan
Saksbehandler

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@
pbs.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


H
I
J
K
L
M
N
G
F
E
D
C
B
A
3R+83 m2 BRA
4R+152 m2 BRA
6R+171 m2 BRA
3R+99 m2 BRA
3R+99 m2 BRA
3R+75 m2 BRA
ULLERNSGAMUSEET 1
N
SNELTAS SENTER
HOFFSVEIEN 88-90, OSLO
BAUER & BECH A/S
PLAN 2. ETASJE
202 N

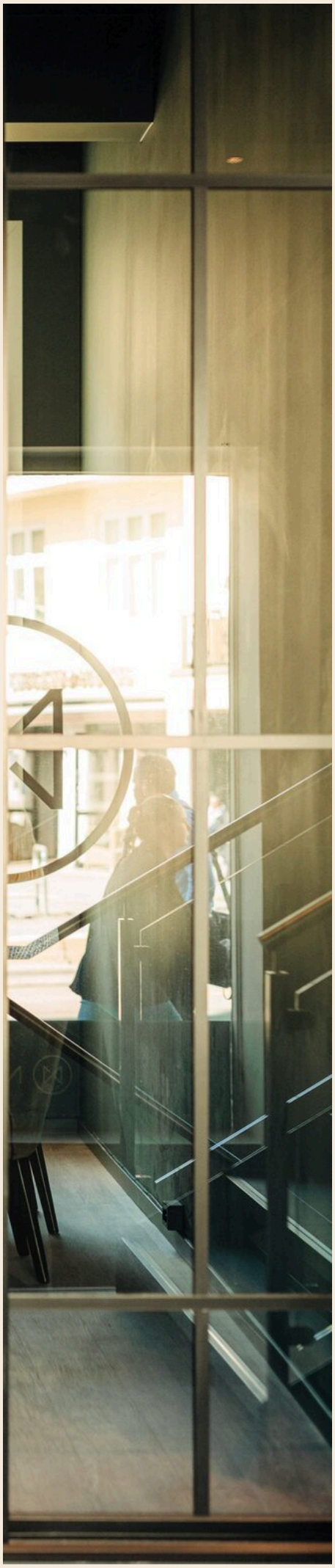
23

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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. 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0122/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hoffsveien 88 0377 OSLO
Matrikkel: Gnr 32, bnr 638, snr 11 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 638, snr 1 (ideell andel 1/36) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165