NORDVIK

Hoffsveien 6A

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Hoffsveien 6A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Vedlegg
64	Andre vedlegg
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående 2-roms | Balkong, 5 m² | Heis | Biloppstillingsplass i garasje | Felles takterrasse | Sentral beliggenhet

Prisantydning	**5 600 000,-**
Omkostninger	**141 090,-**
Totalpris	**5 741 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 352,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hoffsveien 6A, presentert av Nina Osnes v/ Nordvik. En lys og moderne 2-roms selveierleilighet med en gjennomgående god standard. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje med heisadkomst. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp og skaper en fin atmosfære. Attraktiv og populær beliggenhet med gangavstand til "alt".

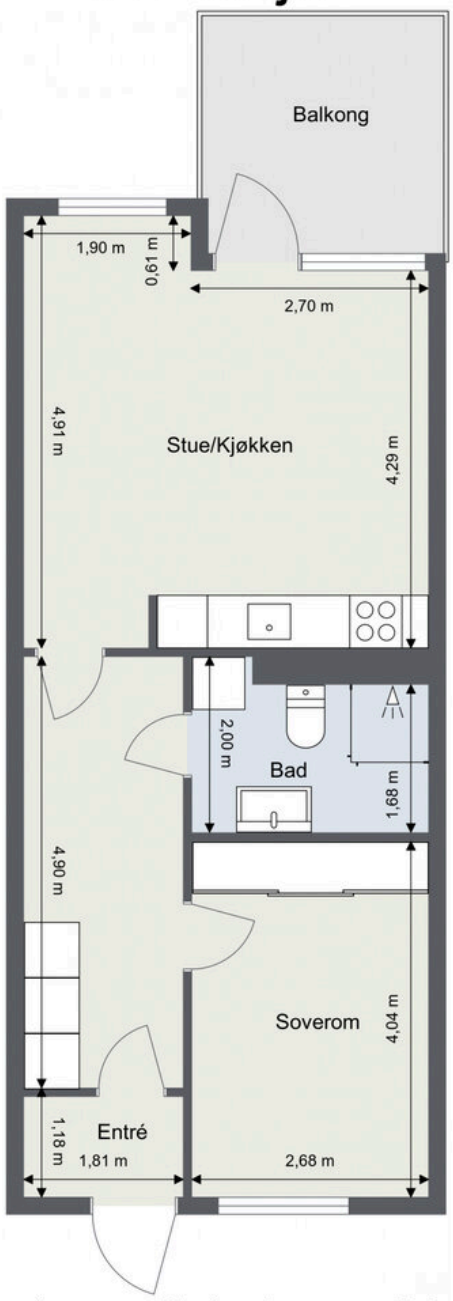
Høydepunkter:

- Vestvendt balkong på ca. 5 m²
- Fritt utsyn fra stue/kjøkken
- Bad oppgradert i 2021
- Gjennomgående planløsning og god standard
- Fjernvarme, varmtvann og bredbånd inkl. i felleskostnadene
- Stor, solrik felles takterrasse m/ utsikt
- Biloppstillingsplass med elbillader i felles garasjeanlegg
- Velholdt og veldrevet sameie
- Nærhet til alt av fasiliteter, servicetilbud, rekreasjonsområder og kollektivtilbud

Planløsning

5. etasje
Total BRA: 50 kvm

Hoffsveien 6A
5. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.














LG



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0302/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hoffsveien 6A, 0275 OSLO
Gnr 31, bnr 203, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sondre Liltved Tennfjord

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
140 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
154 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 741 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 754 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong med adkomst fra stue/kjøkken.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod (bod I-504).
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Rom (bod I-504) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRAe.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder: Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

Standard
Om leiligheten:

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2005

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning er fra 2005. Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad:
Badet er fra 2005. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Gulvet er laminat.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekran er plassert i rørskapet.
Innvendige (synlige) avløpsrør er av PP plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra bad og kjøkken.
Friskluftsventiler i yttervegg.

Elektrisitet:
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i entré.

Vurdering av avvik:
· Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Balkong:
Vestvendt balkong, på ca. 5 m², i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken.

Vinduer:
Vinduene (2004) er malte og med 2-lags glass.

Dører:
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Diverse utstyr:
· Porttelefon.
· Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
· Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslange.
Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Parkering
Det medfølger biloppstillingsplass med elbillader i felles garasjeanlegg under bygget. Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

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

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

Sameiet har noen gjesteparkeringsplasser.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
· Lagt Laminatgulv med Livstidsgaranti (Berry Alloc)
· Skyvedørsgarderobe på soverom

Sammendrag selgers egenerklæring
Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Byttet vaskeservant, armatur, dusj og blandebatteri før jeg overtok boligen. På badet.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Consolvo AS rehabilitering garasje Mekanisk reparasjon av synlige skader, hovedsaklig på vegger og bæresøyler Etablering av anlegg for katodisk beskyttelse for å hindre videre korrosjon av armering. Etablering av vanntett membran over gulv og beskyttende maling opp langs vegger og søyler for å hindre fremtidig inntrengning av klorider.

Feil og mangler

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.
Svar: Ja.
Beskriv: Skjeggkre ble oppdaget april 2022 og behandlet 6. mai 2022. Ikke sett igjen siden.

Offentlige og private forhold

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?
Svar: Ja.
Beskriv: På linje 13 trikke pågår arbeid for å oppgradere signalsystemet. Fornebubanen bygges i nærheten, men det er lenge siden jeg har fått nabovarsel derfra.

Bygningssakkyndig
Lasse Jensen

Byggemåte
Takstmann har satt TG2 på følgende:

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken.
Rekkverkshøyde målt til 0,89 meter.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist sprukne samt bom/løse fliser i ytterkant av balkongen.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Vurdering av avvik:
· Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

· Opplysninger fra egenerklæringen:
Det ble oppdaget skjeggkre i boligen i april 2022. Det ble utført behandling for dette den 6. mai 2022. Eier opplyser at de ikke har sett noe til skjeggkreene siden behandlingen.

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til ny aktivitet av skadedyr, og ved behov gjennomføre ny behandling for å unngå videre spredning eller skade på bygningsdeler.

Konsekvensen av skadedyr kan være skade på materialer og redusert bokomfort.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Innvendige (synlige) avløpsrør er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:
· Det er registrert dårlig avrenning fra servanten på badet.

Våtrom > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse.

Våtrom > Bad > Overflater gulv
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Membraner er ikke verifisert synlig eller gjennom dokumentasjon. Sluket er av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulvet ved dørterskelen er 35 mm.

Vurdering av avvik:
· Membran/tettesjikt lot seg ikke verifisere på befaringen, verken visuelt eller gjennom tilgjengelig dokumentasjon.

Våtrom > Bad > Ventilasjon
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
· Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende ved funksjonstest. Mye tyder på at avtrekket skal forseres fra kjøkkenventilatoren, men øker ikke i hastighet på badet ved forsering.

Kjøkken > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning er fra 2005.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat.
Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader på skuffefronter mot stekeovnen. Mye tyder på at det kan være varmen fra stekeovnen som er årsaken.

Elektrisk anlegg:
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i entré.

Vurdering av avvik:
· Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak:
· Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegget fordi det ikke foreligger kontroll eller eltilsynsrapport i nyere tid, og fordi det kan være utført arbeider på anlegget som ikke kan verifiseres med samsvarserklæring.
Uten fullstendig dokumentasjon eller kontroll av anlegget er det usikkerhet knyttet til anleggets utførelse, noe som kan medføre økt risiko for feil, brann eller personskade.
Vurdering/kontroll bør utføres av en sakkyndig elektrofagmann, fortrinnsvis en NEMKO-sertifisert el-

takstmann.

Innbo og løsøre
Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør medfølger ved handelen:

· Oppvaskmaskin og komfyr i kjøkken

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør ikke medfølger ved handelen:

· Kjøleskap
· Vaskemaskin

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget. Boligen varmes opp gjennom radiatorer.

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 785 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 4 352,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 3 762,78
Dugnadsforskudd kr. 50,-
Kabel-tv kr. 359,-
Garasje kr. 180,-

Lån nr: 9820820082; Adm. lån 1 - Akonto renter 0,00
Lån nr: 9820820082; Adm. lån 1 - Akonto avdrag 0,00

Felleskostnadene inkluderer bl..a. Kabel-TV, internett, varmtvann og fyring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, mm.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Felleskostnader kr. 4 352,- pr. mnd.
Eiendomsskatt kr. 0,- (2026).

For strømkostnader, se energiforbruk.

Innboforsikring kommer i tillegg. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 465 915,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 863 658,- 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. 14 000 000,-, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-TV/bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Hoffsparken Boligsameie, orgnr. 988870064

Om sameiet
Hoffsparken Boligsameie er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst

6/7/2005.
Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31, bnr. 203 i Oslo kommune.

Styreleder: Vegard Bergsvik Øvstegård
Mail til styret: styret.hoffsparken@gmail.com

Referat fra årsmøte 2026:
Årsmøtet i Hoffsparken Boligsameie ble avholdt 26. mai 2026. Økonomien i sameiet ble gjennomgått. Årsregnskapet for 2025 viser et positivt årsresultat på kr 670 861, som foreslås overført til egenkapital. Samtidig ble det orientert om at sameiet fortsatt har begrenset oppspart egenkapital og et gjenværende lån etter rehabiliteringen av garasjekjelleren på om lag 5,3 millioner kroner ved årsskiftet.

Styret orienterte videre om flere tiltak som er gjennomført i løpet av året. Det er blant annet reforhandlet avtaler for bredbånd, forsikring og vaktmestertjenester. Ny bredbåndsavtale med Telia har redusert månedskostnaden betydelig for seksjonseierne. Det er også inngått fastprisavtaler på strøm og fjernvarme gjennom Norgespris-ordningen, noe som forventes å gi lavere energikostnader fremover.

På vedlikeholdssiden ble det redegjort for løpende oppgraderinger og reparasjoner av blant annet heiser, ventilasjonsanlegg, varmeanlegg, tak, belysning og fellesområder. Det ble også gjennomført utskifting av flere utvendige LED-armaturer, vedlikehold av takterrasser og oppfølging av enkelte lekkasjer. Styret opplyste at bygningene nå er rundt 20 år gamle, og at behovet for vedlikehold vil øke i årene som kommer.

Et sentralt tema på møtet var sameiets heiser. Etter flere driftsproblemer de siste årene har styret innhentet bistand fra Heiskonsulenten for å vurdere tilstanden. Det arbeides nå med å hente inn tilbud på modernisering av alle tre heisene. Foreløpige estimater antyder en samlet kostnad på rundt 3,5 millioner kroner. Styret opplyste at sameiet ikke har oppsparte midler til å finansiere prosjektet og at man derfor vurderer kapitalinnskudd fra seksjonseierne fremfor nytt låneopptak. Det ble samtidig understreket at endelig beslutning først vil bli tatt når tilbudene foreligger.

Det viktigste arbeidet fremover vil være ferdigstillelse av ny vedlikeholdsplan, vurdering av finansiering av heisprosjektet og fortsatt oppfølging av sameiets økonomi og tekniske anlegg.

Tidligere vedlikehold i sameiet:
· Rens av ventilasjonsanlegg gjennomført vinter 2025.
· Radonmåling gjennomført vinteren 2025.
· Garasjerehabilitering ferdigstilt i 2024.
· Utbedringer av tak, takrenner og vannlekkasjer er løpende utbedret.
· Nye dørpumper montert, heisalarmer oppgradert til 4G.
· Flere uforutsette utgifter (lekkasjer, innbruddsforsøk, utskifting av varmekabler i takrenner, vannlekkasje i garasje).

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøtet samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208200828
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo 4 764 160,31
Innfrielsesdato: 30.06.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato (26.08.26).

Nedbetaling av andel fellesgjeld (bare mulighet for full innfrielse) kan skje to ganger pr år, 20. oktober og 20. april.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 031,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 670 861,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 495 882,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes en dugnad i året, i mai. De som deltar får

fratrekk i felleskost på kr. 300,-.

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

Sameiets forsikring
Tryg-forsikring
Polisenr. 6590544

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 884 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.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Hoff/Skøyen, med kort vei til et rikt utvalg av servicetilbud, butikker, restauranter, treningsmuligheter, rekreasjonsområder og svært gode kollektivforbindelser. Her får du en kombinasjon av det urbane bylivet og nærheten til sjø, parker og grønne områder.

For dagligvarehandel finnes blant annet Rema 1000 i nærområdet, samt Coop Mega på Harbitz Torg. På Harbitz Torg finner du også et variert tilbud av butikker, servering og tjenester, blant annet Apotek 1, Sabi Sushi, Laboratoriet og trenings- og velværefasiliteter med basseng og spa. Handelstorget er samtidig under ombygging og videreutvikles med mål om et mer moderne og attraktivt tilbud for nærområdet.

I kort gangavstand ligger Karenslyst allé, en populær og levende handlegate med et godt utvalg av butikker, interiør, serveringssteder og servicetilbud. Skøyen byr ellers på et rikt og variert byliv, med både større dagligvarebutikker, restauranter, caféer og andre servicetilbud.

Beliggenheten gir også svært gode muligheter for aktivitet og rekreasjon. Det er kort vei til Frognerparken med Vigelandsanlegget, store grøntområder og Frognerbadet, mens Bygdøy ligger i nærheten med flotte turmuligheter, museer og flere populære badeplasser. Fra boligen er det også gode forbindelser videre til marka og øvrige tur- og rekreasjonsområder i Oslo.

Skøyen er et område i betydelig utvikling, og den vedtatte områdeplanen legger opp til en omfattende og langsiktig transformasjon av området. Målet er å utvikle Skøyen til et enda mer attraktivt, urbant og levende byområde, med flere boliger, arbeidsplasser, grønne områder og bedre forbindelser mellom bydelen og fjorden. Områdeplanen legger opp til en betydelig boligvekst og videreutvikling av Skøyen som et viktig kollektivknutepunkt.

Kollektivtilbudet er blant områdets store kvaliteter. Fra Hoff er det kort vei til bussforbindelser, mens Skøyen stasjon ligger få minutters gange unna. Herfra går det tog på flere strekninger, og Skøyen er et sentralt knutepunkt for kollektivtrafikken i Oslo. I tillegg finnes trikkeforbindelser i området.

Kort oppsummert er dette en beliggenhet som kombinerer det beste fra flere verdener - et urbant og levende nærmiljø med kort vei til shopping, servering og servicetilbud, samtidig som du har parker, sjø, turmuligheter og Bygdøy like i nærheten.

Offentlig kommunikasjon
Godt kollektivtilbud i nærområdet med kort vei til trikk, buss og tog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen Hoffsveien 6 A-G 8 A-D 12 A-F (reg 10) - 3 boligblokker med garasje - datert 2007.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger (Vedt. 12.12.05) - S-4080. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Områdeplaner:

Hoffsveien 8 A - innbygging av del av terrasse
Saksnummer 2025/07318 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556788
Status Under behandling

Harbitzalléen 37 - fasadeendring - Forlengelse av glassvegg på terrasse
Saksnummer 2025/08776 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202218457
Status Under behandling

Hoffsveien 10F - forhåndskonferanse - etablering av kapselhotell
Saksnummer 2026/09524 - Byggesak
Mottatt sak 25.08.2026
Status Under behandling

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:

301/31/203/39:
20.10.1948 - Dokumentnr: 10775 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1956 - Dokumentnr: 13121 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1961 - Dokumentnr: 14674 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1961 - Dokumentnr: 15909 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1962 - Dokumentnr: 4507 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1964 - Dokumentnr: 4371 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1983 - Dokumentnr: 25261 - Erklæring/avtale
EKSPROPRIASJON VEDR VEI
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1992 - Dokumentnr: 7313 - Erklæring/avtale
Div. vilkår i forb. med utskillelse/bebyggelse - bl.a. godkjennes Hoffveien i sin nuværenede bredde, vederlagsfri
overdragelse til kommunen av nødvendig veigrunn m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1992 - Dokumentnr: 23809 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. nybygg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1994 - Dokumentnr: 69281 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggeavstand til
Hoffvegen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2005 - Dokumentnr: 64806 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527485 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:471

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:472
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:495
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527564 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:471
Bestemmelse om oljetank
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527564 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett til å legge og ha liggende ledninger for telefon, kabel, vann, avløp, fjernvarme og eventuell annen infrastruktur i grunnen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527564 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å avgi nødvendig areal til regulert gang- og sykkelvei
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527564 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjensidig bygging, reparasjon og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2026 - Dokumentnr: 962076 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.09.2005 - Dokumentnr: 64806 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/4982
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-101

02.10.2019 - Dokumentnr: 1154546 - Reseksjonering
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/4994
Endring av sameiebrøk

24.06.2005 - Dokumentnr: 40342 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:471
Etter regulering/utbygging
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:203

13.06.2016 - Dokumentnr: 527485 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:471
Med flere bestemmelser

23.05.2018 - Dokumentnr: 791020 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:471
Bestemmelse om rett til å legge og ha liggende nedgravd avfallshåndteringsanlegg
Gjelder endring av dokument 527564, tinglyst 13.06.2016

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registert i byantikvarens gule liste.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar pr. stk. kr. 3 900,-/Overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 136 775,- 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 17. september 2026

Ansvarlig megler
Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93268753

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Hoffsveien 6 A, 0275 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 203, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1904 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TP1205

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 2005.

Leiligheten ligger i bygningens 5. etasje og inneholder entré, bad, gang, soverom og stue/kjøkken. Adkomst til vestvendt balkong fra stue/kjøkken.

Det medfølger bod i kjeller og biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Boligen fremstår generelt i en tilfredsstillende tilstand med normal bruksslitasje sett i forhold til alderen. Det er et moderat behov for vedlikehold og oppgraderinger knyttet til enkelte bygningsdeler og overflater. Mange av bygningsdelene vurderes å være i god stand, men det foreligger avvik som kan kreve tiltak, deriblant slitasje på balkongdekke, fallforhold og avtrekk på bad, samt manglende dokumentasjon på baderom og elektrisk anlegg.

Bygningen er oppført i 2005 og har en byggeteknisk standard fra denne perioden. Isolasjonsevne og energieffektivitet forventes å være god, selv om den ikke fullt ut tilfredsstiller dagens strengeste krav for nye boliger. Det må forventes normal alderssvekkelse på bygningsdeler og tekniske installasjoner med høy alder, spesielt for baderom, kjøkken, avløpsrør og ventilasjonsanlegg.

Det er ikke oppgitt omfattende oppgraderinger av boligen i nyere tid utover noe overflatebehandling og legging av gulv, og den forventede alderssvakheten på de opprinnelige tekniske anleggene er dermed fortsatt gjeldende.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2005.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2005.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekran er plassert i rørskapet.
Innvendige (synlige) avløpsrør er av PP plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra bad og kjøkken.
Friskluftsventiler i yttervegg.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i entré.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslange.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

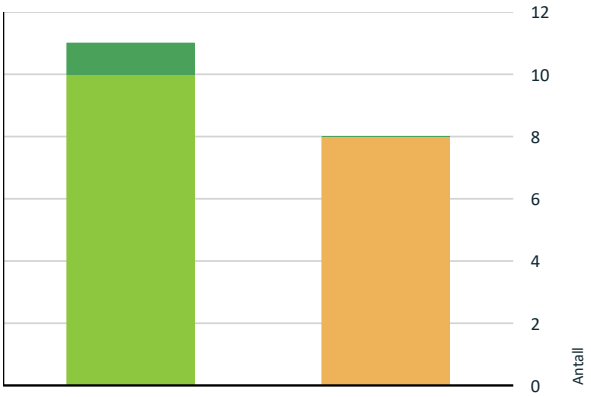
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i boligblokk

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en balkongdør i treverk med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken.

Rekkverkshøyde målt til 0,89 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprukne samt bom/løse fliser i ytterkant av balkongen.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- "Bom" i fliser utvendig fører til frostsprenging mellom underlag/flissjikt og fliser vil løsne i stadig økende grad.

Det må forventes utskifting av fliser.

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det er ikke krav til å øke høyden på rekkverket, men det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker.



Sprukket flis på balkong.



Fliser med bom/løse fliser på balkong.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er laminat.
Eier opplyser at gulvet er lagt med egeninnsats og det er ikke fremvist dokumentasjon for fagkompetanse.

Det er påvist knirk i deler av gulvet, noe som kan variere med årstid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Etasjeskilleren er ikke vurdert i denne rapporten. Denne bygningsdelen omfattes ikke av forskrift til avhendingslova, og det er derfor ikke stilt krav om tilstandsvurdering av etasjeskiller for denne boligen.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Opplysninger fra egenerklæringen:
Det ble oppdaget skjeggkre i boligen i april 2022. Det ble utført behandling for dette den 6. mai 2022. Eier opplyser at de ikke har sett noe til skjeggkreene siden behandlingen.

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til ny aktivitet av skadedyr, og ved behov gjennomføre ny behandling for å unngå videre spredning eller skade på bygningsdeler.

Konsekvensen av skadedyr kan være skade på materialer og redusert bokomfort.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2005.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.

5. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

• Fallet på gulvet mot sluk utenfor dusjen er noe mindre enn anbefalt løsning enkelte steder, men det er likevel fall mot sluk.
Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men ved eventuell oppussing bør fallforholdene utbedres for å redusere risiko for vannansamling og fuktskader ved lekkasje.

5. ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Membraner er ikke verifisert synlig eller gjennom dokumentasjon. Sluket er av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulvet ved dørterskelen er 35 mm.

Vurdering av avvik:
• Membran/tettesjikt lot seg ikke verifisere på befaringen, verken visuelt eller gjennom tilgjengelig dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, eller utførelsen bør vurderes av fagperson.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden, noe som kan medføre risiko for at membran/tettesjikt ikke fungerer som forutsatt, og at det kan oppstå fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Gjør dusjen uten mulighet for å verifisere membran i sluket på grunn av støpekant.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende ved funksjonstest. Mye tyder på at avtrekket skal forseres fra kjøkkenventilatoren, men øker ikke i hastighet på badet ved forsering.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

• Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er målt relativ luftfuktighet på 47,7% ved 24,1 °C.
Fuktnivået anses som normalt uten risiko for skade.

Det var ikke mulig å måle absolutt fukt i tre på grunn av konstruksjon med stålstender. Det ble likevel boret hull på 73mm for visuell undersøkelse uten negative observasjoner.

Tilstandsrapport



Fuktmåling uten utslag

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2005.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på skuffefronter mot stekeovnen. Mye tyder på at det kan være varmen fra stekeovnen som er årsaken.

Konsekvens/tiltak

• Skuffefrontene bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skader og forringelse av kjøkkeninnredningen.
Dersom årsaken er varme fra stekeovnen, bør det vurderes tiltak for å beskytte frontene mot varme, for å unngå gjentakende skader.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i rørskapet.

Vannfordeler/samlestokk for rør-i-rør-anlegg mangler kursfortegnelse/merking som angir hvilke kurser som går til de enkelte tappeplassene.
Dette har ingen betydning for anleggets funksjon eller fuktsikkerhet, men det anbefales å merke kurser i fordelerskapet/samlestokk for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige (synlige) avløpsrør er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert dårlig avrenning fra servanten på badet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av årsaken til den dårlige avrenningen. Dersom rengjøring ikke fører til forbedret avrenning, anbefales det å kontakte rørlegger for videre vurdering og utbedring.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være tilstopping, lekkasjer eller vannskader.



Sen avrenning fra servanten på badet

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra bad og kjøkken. Friskluftsventiler i yttervegg.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen varmes opp gjennom radiatorer.
Felles varmesentral for bygget vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i entré.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegget fordi det ikke foreligger kontroll eller eltilsynsrapport i nyere tid, og fordi det kan være utført arbeider på anlegget som ikke kan verifiseres med samsvarserklæring.

Uten fullstendig dokumentasjon eller kontroll av anlegget er det usikkerhet knyttet til anleggets utførelse, noe som kan medføre økt risiko for feil, brann eller personskade. Vurdering/kontroll bør utføres av en sakkyndig elektrofagmann, fortrinnsvis en NEMKO-sertifisert el-takstmann.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslange.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det er ikke krav til å øke høyden på rekkverket, men det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker.
- Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegget fordi det ikke foreligger kontroll eller eltilsynsrapport i nyere tid, og fordi det kan være utført arbeider på anlegget som ikke kan verifiseres med samsvarserklæring.

Uten fullstendig dokumentasjon eller kontroll av anlegget er det usikkerhet knyttet til anleggets utførelse, noe som kan medføre økt risiko for feil, brann eller personskade. Vurdering/kontroll bør utføres av en sakkyndig elektrofagmann, fortrinnsvis en NEMKO-sertifisert el-takstmann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	50			50	5
Kjeller		4		4	
SUM	**50**	**4**			**5**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, gang, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod I-504) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det er biloppstillingsplass i felles garasjekjeller, påvist av eier. El-billader er montert i forbindelse med biloppstillingsplassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montering garderobe i følge eier. Ikke fremvist dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Sondre Liltved Tennfjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	203		39	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hoffsveien 6 A

Hjemmelshaver
Tennfjord Sondre Liltved

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sondre Liltved Tennfjord	9578-5999-4-2841949	2026-08-17 09:09:45

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
17. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0302/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoffsveien 6A, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Sondre Liltved Tennfjord

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6590544
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet vaskeservant, armatur, dusj og blandebatteri før jeg overtok boligen. På badet.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Consolvo AS rehabilitering garasje Mekanisk reparasjon av synlige skader, hovedsaklig på vegger og bæresøyler Etablering av anlegg for katodisk beskyttelse for å hindre videre korrosjon av armering Etablering av vanntett membran over gulv og beskyttende maling opp langs vegger og søyler for å hindre fremtidig inntrengning av klorider.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre ble oppdaget april 2022 og behandlet 6. mai 2022. Ikke sett igjen siden

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: På linje 13 trikke pågår arbeid for å oppgradere signalsystemet. Fornebubanen bygges i nærheten, men det er lenge siden jeg har fått nabovarsel derfra.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0302/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sondre Liltved Tennfjord	**2026-08-17**

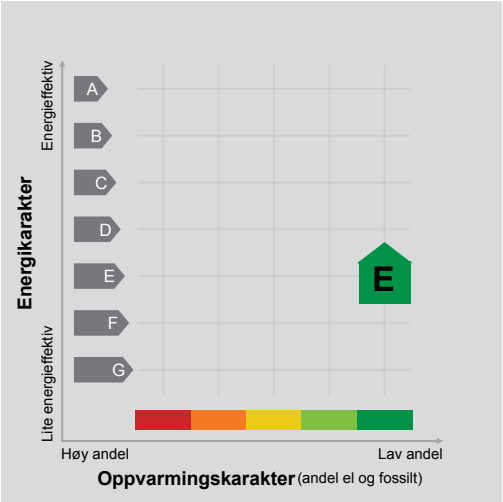
Identifikasjon

Sondre Liltved Tennfjord

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hoffsveien 6A
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81771766
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-230099
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hoffsveien 6A	81771766	H0504	39	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	49 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	125 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,66 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	71,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.8.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	96,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	166,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 078 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	185,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 090 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	185,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 078 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 548 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 530 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 078 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,1 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5636
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

26. mai 2026 kl. 18:00, Laboratoriet, .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Vegard Tveita er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bentine Lassen og Martha Grøndahl er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5636 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5636 Hoffsparken Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Vegard Bergsvik Øvstegård

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

- Afsheen Azam
- Caroline Fretheim

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

- Morten Fjeld

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2025-2026

Etter årsmøtet i mai 2025 kom et nytt styre på plass, alle medlemmene var nye, så det var mye å sette seg inn. Det ble opprinnelig valgt en styreleder, 3 styremedlemmer og et varamedlem, men det ene styremedlemmet fratredde i løpet av sommeren. Gjennom året har styret fulgt opp løpende henvendelser fra beboere, dialog med OBOS, løst oppgaver rundt bygget, forhandlet nye avtaler og innhentet priser på vedlikehold, samt fulgt opp sameiets økonomi og forpliktelser. Et er også utarbeidet en ny vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS. Under er arbeidet beskrevet i mer detalj.

Styremøter

Styret har avholdt månedlige styremøter, samt et eget budsjettmøte. I forkant av styremøtene har styreleder forberedt saker til gjennomgang og sett på hva som gjenstår å følge opp etter sist møte. Andre styremedlemmer har også lagt til saker ved behov. På styremøtene har vi gått gjennom økonomi, vedlikehold, leverandører, rutiner og bomiljø. I tillegg hadde styret budsjettmøte med Obos sin rådgiver Ole Vegard Tveita den 24.11.25 og planleggingsmøte for årsmøtet den 25.2.26.

Årsmøte

Årsmøte avholdes 26. mai 2026 på «Laboratoriet» i Harbitzalléen 3.

Informasjonskanaler

Vibbo (vibbo.no/hoffsparken) er Hoffsparken Boligsameies primære kommunikasjonskanal for styret, eiere og beboere. De aller fleste eiere og beboere benytter plattformen og kun et fåtall har reservert seg mot digital kommunikasjon med styret og forretningsfører (OBOS). Sameiet har en gruppe på Facebook (Hoffsparken Boligsameie) som benyttes av beboere. Styret forsøker å svare på henvendelser i løpet av en dag eller to.

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

Sameiet har tidligere brukt PWC som revisor. Da de ikke lenger utfører denne tjenesten, måtte sameiet finne ny revisor. Det ble hentet inn tilbud fra BDO som lå på samme pris som det PWC tok. I henhold til vedtekter ble det gjennomført ekstraordinært sameie møte for å godkjenne styrets anbefaling om å velge BDO som ny revisor. Ny avtale ble inngått i oktober.

Styrets oppgaver innebefatter behandling av fakturaer, månedlig resultatoppfølging, utarbeidelse av for nytt år, kostnadsprioritering og reforhandling av avtaler. Løpende leverandøravtaler, kommunale avgifter, fjernvarme og vedlikeholdsbehov utgjør største del av kostnadene gjennom året.

Sameiet har lån på rehabilitering av garasjekjeller. Nedbetaling er mulig to ganger per år, henholdsvis 20. April og 20. Oktober. I mai 2026 er gjenstående gjeld på underkant av 5 millioner.

I forbindelse med utarbeidelse av budsjett, ble noen leverandøravtaler reforhandlet. Det ble signert ny avtale med Telia. Det ble hentet inn 3 forskjellige tilbud og gjennomført en avstemning på Facebook og valget falt på Bredbånd Flex Max til 359kr per måned, mot 592kr tidligere. Det var også behov for å fornye forsikringsavtaler og det ble hentet inn pris fra 3 leverandører. Økningen i forsikringskostnader har vært høy de siste årene og det gjenspeilet også tilbudene styret mottok. Det

ble besluttet å beholde Tryg Forsikring. Sameiets skadehistorikk medførte at prisen økte i 2026, men de øvrige tilbudene styret mottok, var ikke vesentlig gunstigere. Avtalen med vaktmesterselskapet 1 Hjelpende Hånd ble reforhandlet med lavere pris, for å matche et tilbud fra en annen leverandør.

Styret inngikk i september 2025 avtale om Norgespris med Fortum for fjernvarme og Hafslund for strøm. Det ble også inngått avtale om Norgespris på strøm til elbilladere. Avtalen gjelder ut 2026 og gir en fastpris på 40 øre eks.mva og 50 øre inkl.mva. Strømprisene gjennom vinteren har vært meget høye, men grunnet fastprisavtalen så ser det ut som vi får lavere kostnader i 2026 enn i 2025.

Styret innhentet også tilbud på individuell vann- og energi måling. Det ville gitt en mer rettferdig fordeling for seksjonseierne, da man betaler for eget forbruk, og det er vanlig at forbruket går ned ca. 20%. Da en slik løsning innebærer installasjon av individuelle målere, gir dette en ekstra kostnad. Styret valgte å ikke gå for en slik løsning for 2026 da det er mer prekære vedlikeholdsbehov som bør prioriteres.

For elbilladerne i garasjeanlegget har vi byttet fra ladeleverandør Charge 365 til Aneo Mobility/Movel AS den 01.08.2025, etter at Charge 365 hadde økt prisene sine betydelig. Det blir rimeligere for den enkelte bruker, samt at det blir mye mindre arbeid for styret i forbindelse med avregning av ladepris. Skiftet forløp uten utfordringer. El-bil ladere på gjesteparkering ble fjernet, for å at sameiet skal slippe å betale for vedlikehold og kontroller av dette utstyret.

Det ble besluttet å øke felleskostnadene i 2026 for å dekke inn økte drifts- og vedlikeholdskostnader og forsøke å bygge opp mer egenkapital for planlagt og uforutsett vedlikeholdsarbeid. Felleskostnadene samt garasje økte med 20%. TV- og internet kostnader, gikk som beskrevet over, ned. I 2025 gikk felleskostnadene ned 14 % da garasjerehabilitering og utgiftene knyttet til dette ble lavere enn budsjettert. Totalt er derfor ikke økningen høy sammenlignet med øvrig prisstigning i perioden.

Sameiet har lite egenkapital oppspart til å dekke større vedlikeholdskostnader. Det må derfor vurderes å be om kapitalinnskudd for gjennomføring av ekstraordinært vedlikehold. Dette vil bli mer utfyllende beskrevet under vedlikeholdsavsnittet.

HMS oppfølging gjennom året Styret har en viktig oppgave i å sikre helse, miljø og sikkerhet i Hoffsparken. Det ble i november 2025 gjennomført rutinemessig vernerunde med inspeksjon av fellesarealer. Ellers er følgende kontroller gjort:

Brannanlegg

Årlig service og kontroll av brannvarslingsanlegget med klokketest er planlagt gjennomført Juli 2026.

Fjernvarme

Som et tiltak for å spare energi og kostnader til fyring blir fjernvarmen slått av fra mai til september.

Heis

Kone gjennomfører sjekk annenhver måned. Det har ved flere anledninger vært problemer med heisene det siste året, og i Hoffsveien 12 hadde vi et stopp på nesten en måned. Her måtte Kone hente inn hjelp fra Otis som i sin tid monterte heisene. Heisene er 20 år gamle og det er mye slitasje. I tillegg blir det problemer når man holder igjen heisdørene. Styret har oppfordret beboere til å

behandle heisene pent og ikke holde igjen dørene med makt. Heisreparasjoner er meget kostbare, og i 2025 utgjorde heisreparasjoner en stor del av vedlikeholdsbudsjettet. Styret har mottatt forslag om oppgradering av heisene. Dette blir omtalt under vedlikehold.

VVS

Årskontroll for sameiets felles VVS-anlegg ble utført i februar 2026.

Elektro

Årlig lovpålagt kontroll av nødlys ble utført av Bravida 9.2.2026. Avvik ble utbedret i etterkant av dette.

Ringesystem Nummer og navn har blitt bragt i orden av leverandør. Dette arbeidet er komplisert, og må utføres av leverandør. Services vil bli gjort 2-3 ganger årlig.

Garasje

Garasjevask ble gjennomført 14. April av 1 Hjelpende Hånd.

Vedlikehold utført gjennom året

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

En del terrassebord var ødelagt og ble skiftet i juni 2025. De nye terassebordene samt ventilasjonshusene ble beiset av 1HH i september 2025. Vi har også våren 2026 oppdaget flere ødelagte terrassebord så vi må muligens skifte flere, eller vurdere å bytte hele terrassegulvet. Dette vil bli omtalt i ny vedlikeholdsplan.

Oljing av håndrekkene på balkonger er beboeres eget ansvar og er blitt påbegynt i forbindelse med dugnad nå i mai, når utstyr har blitt satt ut slik at alle kan gjøre dette på egen balkong. Eiere/beboere som selv ikke gjør dette arbeidet, risiker å måtte betale for håndverkere som gjør arbeidet fra utsiden av boligen, noe som kommer til å koste betydelig mer enn å gjøre det selv.

Rens av ventilasjonsanlegget

Rens av ventilasjonanslegget ble i all hovedsak gjennomført i uke 9 og 10 i 2025. I noen leiligheter ble det gjennomført høsten 2025.

VVS og Varme

I løpet av året fulgte styret opp flere henvendelser knyttet til varme- og trykkproblematikk i varmeanlegget. Høsten 2025 mottok styret en gjentakende henvendelse om manglende varme fra radiatorene i oppgang 6A (øverste etasje). Styret bestilte Assemblin for feilsøking i 6A og samtidig gjennomgang av felles varmeanlegg og stigere for å avdekke årsak til at endeleiligheten rammes.

Styret tydeliggjorde også ansvars- og kostnadsdeling: Feil i fellesanlegget dekkes av sameiet, mens eventuelle feil inne i leiligheten (for eksempel termostat-/radiatorventil eller lokal rørdel) er seksjonseiers ansvar, avklart av rørlegger på stedet før videre arbeid.

I mai og juni 2025 ble det avdekket lekkasje i teknisk rom knyttet til Elysator/vannbehandlingsanlegget, med påfølgende trykkfall. Styret bestilte rørlegger via Assemblin. Rørlegger fant to lekkasjepunkter (tømmeventil og lufteventil). Tiltak ble gjennomført ved å sette kappe på tømmeventilen og bytte defekt lufteventil. Styret ba i etterkant om rapport og dokumentasjon for arkivering og videre oppfølging.

Brannanlegg og detektor

Styret håndterte også avvik og kostnadsoppfølging knyttet til brannvarslingsanlegget. I oktober 2025 ble det gjennomført utbedring i en leilighet i Hoffsveien 12A (3. etg., leil. 301) der varmedetektor feilet ved tilbakestilling og hvor det også var sløyfebrudd. Detektoren og sokkel/summer var fysisk skadet, og det ble registrert fuktskader. Leverandør leverte og monterte ny sokkelsummer, relesokkel og varmedetektor, samt testet anlegget etter utbedring med OK resultat og sløyfebrudd borte.

Styret innhentet i desember 2025 også tilbud knyttet til brannalarmanlegget for Hoffsveien 6, 8 og 12, som grunnlag for videre vurdering og planlegging.

Ytre bygningsmasse

Det har gjennom året vært oppdaget noen lekkasjer fra tak i nr. 8 og nr. 12 som Solid Eiendomsservice har utbedret fortløpende.

Lamper

Mange av sameiets lamper går på halogenpærer og er ikke kompatible med LED-pærer. Halogenpærer er vanskelige å få tak i, da produksjon av disse fases ut. Flere av lampene våre er også defekte og bør byttes ut. Kabler som går fram til lampene er delvis i dårlig stand. Derfor ble det i gang satt lampebytter i April 2026, der spottene over inngangspartiene ble skiftet, samt 20 stk «halvmånelamper» byttet ut til liknende LED-lamper. De 20 halvmånelampene ble prioritert til takterrassene og ved pergola, ettersom eksisterende løsning ikke holdt tekniske krav for utendørs bruk. Videre ble enkelte defekte lamper i svalganger prioritert. Styret planlegger å fortsette lampebytter til neste år, for å fordele kostnadene. For økt brannsikkerhet ble det også fullført lampebytter i kjeller/garasje, til LED-lamper.

Øvrig utendørs

Det var store nedbørsmengder høsten 2025. Det har tidvis medført mye at vann har rent inn i garasjen. I tillegg var det i august og september vann i trappeoppgangen og i mellomgangen mellom heis og garasje i 12A. Dette har vært enkelttilfeller og er derfor ikke fulgt opp videre utover å støvsuge og tørke opp når det har skjedd.

Det har også vært store vannmengder på gjesteparkering utenfor nr. 12. Her har sluket tidligere vært utbedret, og dersom dette gjentar seg flere ganger, så bør man se på flere tiltak.

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

Fremtidig vedlikehold

Bygget er nå 20 år gammel og behovet for vedlikehold øker. Styret har derfor jobbet med utarbeidelse av ny vedlikeholdsplan sammen med Obos Prosjekt. Det er avholdt 3 fysiske befaringer med prosjektleder samt 2 teamsmøter i forbindelse med ferdigstilling av planen og prioritering av tiltak. Vedlikeholdsplanen med tilhørende forslag på prioritering og kostnadsestimater, er ikke ferdigstilt når dette dokumentet utarbeides, men skal være klart før årsmøtet. Styret vil informere om dette på årsmøtet.

Den nye vedlikeholdsplanen vil også inkludere anbefaling i forhold til balkonger hvor det ble utarbeidet en tilstandsrapport av Opak i 2024.

I tillegg til saker knyttet til selve bygningsmassen som omtales i vedlikeholdsplan, vil det også være behov for oppgradering av heisene og etter hvert mulig bytte av røykvarslere som begynner å bli gamle.

Styret har bedt om tilbud på nye detektorer og en oppgradering av systemet. Tilbud forventes i løpet av mai 2026.

Når det gjelder heis, så kontaktet styret Heiskonsulenten for en rapport om heisene. Det ble gjennomført en befaring av heisene og de mottok alle fakturaer for de siste 3 årene samt serviceavtalen. De fikk også tilgang til reparasjonshistorikk.

Etter en første rapport fra Heiskonsulentene, besluttet styret og gå videre i arbeidet med å hente tilbud på modernisering av alle heisene samt utlyse konkurranse for ny service avtale. Serviceavtalen med Kone ble sagt opp og løper til 30.6.26. Heiskonsulenten har utlyst en tilbudskonkurranse med plan om modernisering av en heis per år i 2026, 2027 og 2028. Heiskonsulenten vil stå som prosjektleder på gjennomføringen av oppgradering. Tilbudsbrev gikk ut torsdag 7.5.26. 4 leverandører ble invitert med og befaring ble gjennomført 12. og 13. Mai. Frist for å sende inn tilbud er 28. Mai. Heiskonsulten vil sammenstille tilbudene og stytet må ta stilling til dette i tide til å signere ny serviceavtale for utløpet av nåværende avtale. Da tilbudene ikke er på plass

enda, foreligger ikke pris på moderniseringen, men et grovt estimat ligger på 3,5 millioner (pluss indeksjustering for heisene som rehabiliteres i 2027 og 2028). Dette vil gi en estimert forlenget levetid på 20 år.

Styret har ikke oppsparte midler til å dekke dette. Da det allerede er tatt opp lån i forbindelse med rehabilitering av garasjen, ønsker ikke styret å ta opp mer lån. Da er alternativet enten en umiddelbar økning av felleskostnader eller å be om kapitalinnskudd. Styret heller mot det sistnevnte, men en endelig avgjørelse vil bli tatt når Heiskonsulenten har presentert tilbudene. Hvis det blir kapitalinnskudd er tanken å spre dette over 3 år slik at man betaler inn etter hvert som hver heis moderniseres.

Styret vil gjøre en helhetsvurdering av anbefalte vedlikeholdstiltak når Obos Prosjekt har ferdigstilt planen og innstillingen fra Heiskonsulentene foreligger.

Obos har startet et pilotprosjekt kalt Mitt Bygg som styret takket ja til å være med i på. Vedlikeholdsplan og oppfølging legges inn i en egen modul under Styrerommet hvor styret får oversikt over gjennomførte tiltak og når nye tiltak bør igangsettes.

Annet

Søknad om utbygging i Hoffsveien nr. 8

Seksjonseier med takterrasse i nr. 8 ønsker å bygge ut på sin takterrasse slik seksjonseier i nr. 6 gjorde i 2016. Vedkommende har sendt en søknad til Oslo Kommune. Det er foreløpig ikke avklart hvorvidt søknad blir godkjent. Et nytt styre vil måtte behandle en søknad til sameiet når dette eventuelt kommer. En del aspekter, inklusive vannavledning og garanti på takbelegg, må avklares.

Hage og grøntarealer

Under sommeren 2025 var vanning påkrevd; dette ble gjennomført regelmessig i juli og august. Forklaring omkring vanning ble sendt ut til beboere.

Et større og et mindre blomsterbed på inne gården har blitt opparbeidet og beplantet bl.a. med hortensia, sedum og rønsumakk (begge fra naturen, Jeløy). Ulike løker og stokkrose ble satt ut høsten 2025, i god tid før frosten kommer. Tulipaner og andre planter blomstrer fint nå på våren.

Det er tynt med jord flere steder utendørs og det er planlagt å bestille inn jord som leveres fra Oslo Kommune, for å bedre vekstvilkår for plen og planter. Oslo kommune kan levere kompostjord til en lav pris, tilkjørt til vår plen. Selv om grøntområde ved Hoff trikkeholdeplass ikke inngår i vår eiendom, er det et “portal” til dem som besøker oss. Gjennom høflig kontakt med Oslo Kommune, oppnådde vi at hele grøntområde ved Hoff trikkeholdeplass ble beplantet på nytt.

Trafikk foran huset (nr. 6)

Økende trafikk foran nr. 6, delvis av store lastebiler, er ikke en ønsket utvikling. Dette er noe et nytt styre må undersøke for å sikre av det ikke bli enda mer trafikk foran/rundt husene våre i framtiden. Sameiet i Hoffsveien nr. 10 er også engasjert i dette, og det kan være lurt å ha en felles tilnærming til dette problemet.

Dugnad Høstdugnaden fant sted søndag 12. oktober, i tillegg til digital dugnad med oppgaver på Sjau.no. Det var 16 som deltok på dugnaden. Vårdugnaden fant sted 10. mai og denne gangen besluttet styret å kun gjennomføre fysisk dugnad. Det var 15 deltagere.

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988870064, KLIENTNR. 5636

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	0	-10 452	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 577 503	6 081 526	5 636 245	6 085 882
Ladeinntekter elbil		5 872	0	0	0
Andre inntekter	3	45 815	26 737	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 629 190**	**6 097 811**	**5 686 245**	**6 135 882**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 469	-28 344	-29 500	-35 000
Styrehonorar	5	-209 000	-201 020	-209 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 995	-10 000	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-187 635	-179 063	-190 000	-198 000
Konsulenthonorar		-27 930	-169 465	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 036 372	-7 942 839	-814 000	-1 130 000
Forsikringer		-258 032	-208 707	-250 500	-328 000
Kommunale avgifter	8	-834 014	-716 382	-857 800	-950 000
Ladekostnader EL-bil		-1 005	0	0	0
Energi/fyring	9	-1 201 173	-1 213 672	-1 485 000	-1 275 000
TV-anlegg/bredbånd		-657 257	-616 254	-641 000	-435 000
Andre driftskostnader	10	-661 107	-708 129	-729 500	-663 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 115 989**	**-11 993 874**	**-5 236 300**	**-5 299 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**513 201**	**-5 896 063**	**449 945**	**836 882**
Innbetalt andel fellesgjeld		526 066	3 393 222	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 039 267**	**-2 502 841**	**449 945**	**836 882**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 400	43 569	0	0
Finanskostnader	12	-397 806	-572 209	427 435	-341 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-368 406**	**-528 640**	**427 435**	**-341 000**
ÅRSRESULTAT		**670 861**	**-3 031 482**	**877 380**	**495 882**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-3 031 482		
Til annen egenkapital:		670 861	0		

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988870064, KLIENTNR. 5636

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 712	64 474
Forskuddsbetalte kostnader		14 441	158 069
Andre kortsiktige fordringer	14	4 888	0
Driftskonto OBOS-banken		637 665	252 570
Sparekonto OBOS-banken		524 948	991 740
SUM OMLØPSMIDLER		**1 203 654**	**1 466 853**
SUM EIENDELER		**1 203 654**	**1 466 853**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-4 439 006	-5 109 867
SUM EGENKAPITAL		**-4 439 006**	**-5 109 867**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 255 613	6 237 126
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 255 613**	**6 237 126**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		109 843	70 324
Leverandørgjeld		275 289	256 398
Påløpte renter		1 914	2 420
Annen kortsiktig gjeld	18	0	10 452
SUM KORTSIKTIG GJELD		**387 047**	**339 594**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 203 654**	**1 466 853**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Hoffsparken Boligsameie

Bentine Lassen Martha Grøndahl Vegard Bergsvik Øvstegård

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnadsforskudd	60 600
Felleskostnader	3 889 944
Garasje	133 500
Kabel-tv	637 108
P-plass moped	3 600
Lånekostnad I	854 782
Regulering Lånekostnad I	-2 031
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 577 503**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utbetaling fra Oslo kommune, økonomi og forvaltningsetaten	46 195
Dugnadsforskudd	-5 300
Leie	600
Parkering/Garasje	4 320
SUM ANDRE INNTEKTER	**45 815**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 469
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 469**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-209 000
SUM STYREHONORAR	**-209 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 947

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 995
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 995**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-230 327
Drift/vedlikehold VVS	-106 756
Drift/vedlikehold elektro	-153 798
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	46 287
Drift/vedlikehold heisanlegg	-371 201
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 975
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-101 947
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 038
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-6 616
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 036 372**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-511 961
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-834 014**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-178 177
Fjernvarme	-1 022 996
SUM ENERGI / FYRING	**-1 201 173**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-75 286
Renhold ved firmaer	-561 843
Andre driftskostnader	-10 228
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 947
Andre kontorkostnader	-1 087
Bank- og kortgebyr	-3 816
Øreavrunding	-20
Tap på fordringer	-300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-661 107**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 366
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 947
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 527
Andre renteinntekter	1 560
SUM FINANSINNTEKTER	**29 400**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-397 303
Renter på leverandørgjeld	-503
SUM FINANSKOSTNADER	**-397 806**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon		
Tilgang 2016	1	
Avskrevet tidligere	-106 249	
		-106 248
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**-106 248**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	248
Til gode av eierne	4 640
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 888**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-8 503 089
Årets resultat før innbetalt Administrasjonsavtale	144 795
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	3 393 222
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	526 066
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-4 439 006**

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

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2024	-10 008 344	
Nedbetalt tidligere	380 349	
Nedbetalt tidligere år Administrasjonsavtale	3 390 869	
Nedbetalt i år Administrasjonsavtale	526 066	
Nedbetalt i år	455 448	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 255 613**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NA8M2-KSK4Q-LSBD8-6P8NQ-ZA3WS-J5162

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-09 13:27:37 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NA8M2-KSK4Q-LSBD8-6P8NQ-ZA3WS-J5162

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
Selskapsnummer: 5636 **Selskapsnavn:** HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 988870064
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Laboratoriet, .

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ole Vegard Tveita er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Bentine Lassen og Martha Grøndahl er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Vegard Bergsvik Øvstegård

Følgende stilte til valg:
Vegard Bergsvik Øvstegård

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Afsheen Azam
Caroline Fretheim

Følgende stilte til valg:
Afsheen Azam
Caroline Fretheim

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Morten Fjeld

Følgende stilte til valg:
Morten Fjeld

V E D T E K T E R

for

Hoffsparken Boligsameie, org. nr. 988870064

Vedtektene er fastsatt på konstituerende sameiermøte den 1 februar 2005, med endringer vedtatt i sameiermøtene 16.03.2010, 23.03.2011, 03.03.2015, 1.3.2016, 18.04.2017 og 30.4.2018. Versjon fra 30.4.2018 følger ny lov om eierseksjoner av 1.1.2018. Viktige lokale tilpasninger for sameiet fra tidligere versjoner er ivaretatt og står som kursiv tekst.
Endret på årsmøte 9. mai 2019. Endret på årsmøte 20. mai 2021.Endret på årsmøte 2022. Endret på årsmøte 25. mai 2023. Endret på årsmøte 27.05.2024. Endret på årsmøte 20.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31, bnr. 203 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Parkeringsplasser i garasjekjeller
- Balkonger eller private utearealer

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Bruksrett

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

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Ved gjentatte brudd på Husordensregler nr.9 om ro, kan seksjonseier stilles økonomisk ansvarlig for kostnader til vekterutrykning.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minimum to andre medlemmer, samt et varamedlem.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

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

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

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

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter

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

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

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

Vedlegg nr. 1 til vedtekter, Hoffsparken Boligsameie

Sist oppdatert; 24.09.2025

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

BYLAWS FOR HOFFSPARKEN HOUSING CO-OWNERSHIP

Organization No. 988 870 064

Adopted at the constituent co-owners' meeting on 1 February 2005, with amendments adopted at the co-owners'
meetings on 16 March 2010, 23 March 2011, 3 March 2015, 1 March 2016, 18 April 2017, and 30 April 2018.
The version dated 30 April 2018 follows the new Condominium Act of 1 January 2018. Important local adaptations
from previous versions are retained and appear in italics. Amended at the annual meetings on 9 May 2019, 20 May 2021,
in 2022, 25 May 2023, 27 May 2024, and 20 May 2025.

1. Introductory Provisions

1-1 Name and Establishment

The name of the co-ownership is Hoffsparken Housing Co-ownership. The co-ownership was established
upon registration of the municipality’s decision to section the property, recorded on 6 July 2005.

1-2 Scope of the Co-ownership

(1) The co-ownership consists of 101 residential units located on property Gnr. 31, Bnr. 203 in Oslo municipality.
(2) Each unit consists of a main part and one or more accessory parts. The main part is a contiguous and clearly
delimited section of a building with its own entrance. Accessory parts may include:
– Storage rooms
– Parking spaces in the underground garage
– Balconies or private outdoor areas
(3) All areas of the property that are not included in individual units constitute common property.

1-3 Ownership Fraction

(1) The ownership fraction represents each unit owner's proportional ownership share in the co-ownership.
The fraction appears in the sectioning application.
(2) The fraction is based on the main part's internal floor area (BRA). Balconies, terraces, outdoor areas,
storage rooms, and parking spaces are not included in the BRA of the main parts.

2. Legal Right of Disposal

(1) A unit owner freely disposes of their own section and may freely sell, mortgage, or rent it unless otherwise
restricted by law, agreements, or these bylaws.
(2) No person may acquire more than two residential units.
(3) The board must be notified in writing of all transfers and rental agreements, including the new owner's or
tenant's name and contact information. A transfer fee is payable upon change of ownership.
(4) Any new restrictions on the right of disposal require the consent of those affected.
(5) Parking spaces forming part of units may be transferred internally within the co-ownership, but only to
other unit owners within the same co-ownership.
(6) In the case of transfer or rental of a parking space, the board must be notified as soon as possible with
the name, telephone number, and address of the buyer or tenant.

3. Use of Units and Common Areas

(1) Each owner has exclusive rights to use their own unit and may use common areas for their intended or
customary purpose consistent with modern standards.
(2) A unit owner may, with board approval, implement measures in common areas that are necessary due to
reduced functional ability. The board may only refuse consent for valid reasons.
(3) Units and common areas must not be used in ways that cause other owners harm or inconvenience.
(4) Units may only be used in accordance with their designated purpose. Changing the use requires
re-sectioning as per the Condominium Act.
(5) Owners must not undertake work that affects common areas or shared facilities without prior board approval.
This includes installations such as antennas, heat pumps, partitions, flooring, glazing, hot tubs, or lighting.

(6) Storage rooms and parking spaces must only be used as intended. Electrical sockets in storage rooms must
not be used for fixed installations, and wire mesh walls may not be enclosed.
(7) Alterations contrary to building codes or public regulations are prohibited.

4. Parking

(1) No unit may have rights to more than two parking spaces.
(2) With board approval, a unit owner may install a charging point for electric or plug-in hybrid vehicles.
Costs of installation, maintenance, and electricity usage are borne by the individual owner.
(3) There are four designated accessible parking spaces for residents with disabilities. The board may reassign
spaces to accommodate those with documented needs, and exchanges may be reversed when no longer required.

5. Maintenance Duties and Liability

Owners must maintain their units, including fixtures, fittings, and plumbing, to prevent damage. The obligation
extends to necessary repairs and replacements, cleaning drains, and maintaining wet rooms to avoid leaks.
The co-ownership maintains exterior and structural elements, windows, roofs, and shared installations.

6. Common Costs and Liabilities

All shared expenses are distributed according to ownership fractions unless otherwise agreed. Owners must
pay advances as determined by the board or annual meeting. A statutory lien secures unpaid dues up to
twice the national insurance base amount.

7. Enforcement and Eviction

Serious breaches, such as nonpayment or rule violations, may lead to a forced sale or eviction in accordance
with the Condominium Act and Enforcement Act.

8. The Board

The board consists of a chair and at least two other members plus one deputy. Members serve two-year terms
and may be re-elected. The board manages property operations, maintenance, finances, and compliance with
decisions from the annual meeting.

9. Annual Meeting

The annual meeting holds supreme authority. It must be convened annually by June and notice must be given
8–20 days in advance. Each section has one vote. Ordinary decisions require a simple majority, while changes
to bylaws or property use require a two-thirds majority. Major changes, such as selling property or altering the
co-ownership's character, require unanimous consent.

10. Manager, Accounting, and Insurance

The co-ownership shall have a property manager appointed by the board. Accounts are to be audited annually.
The board is responsible for ensuring adequate building, liability, and board insurance; individual owners are
responsible for their own contents insurance.

11. CCTV Surveillance

The annual meeting has approved video surveillance of common areas. Surveillance must comply with
applicable laws and privacy guidelines. The board must notify the Data Protection Authority before
implementation.

12. Final Provisions

Definitions follow the Condominium Act. Amendments to the bylaws require a two-thirds majority vote.
All owners must comply with municipal resolutions, the Condominium Act, these bylaws,

and house rules.

Note: Annex 1 – Parking Space Overview (updated 24 September 2025) is excluded from this translation.

HUSORDENSREGLER

FOR

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

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

1. FORMÅL OG HÅNDHEVING

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

Husordensregler

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

Overtredelse av reglene rapporteres **skriftlig** til styret. Styret kan påtale forholdet **skriftlig** overfor sameieren, samt ta saken opp med leietaker.
Styret kan deretter rette eventuelle mangler/mislighold for sameiers regning.

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

Mislighold

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

Vedtekter for Hoffsveien Boligsameiet, § 10 lyder slik:

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

Styrets adgang til besiktigelse

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

2. STYRET

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

Forslag til det årlige sameiermøtet:
Alle forslag som skal behandles, må være levert styre skriftlig 4 uker før sameiermøtet.

3. BRANNSIKRING

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

4. GRILLING

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

5. HUSDYR

I h.h.t Husleielovens bestemmelser.

6. LUFTING

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

7. OPPBEVARING

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

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

7.1 Seksjonens tilhørende veranda/terrasse

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

8. PARKERING

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

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

Besøkende skal benytte seg av gjesteparkeringen.

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

9. RO

Det skal være ro i byggene i tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dette gjelder også i korridorer, takterrasser, svalganger og inngangspartier. På Søn-/ og helligdager skal det være ro til kl. 12.00. Dersom andre beboere ber om det, skal plagsomme lyder uansett dempes.
Ved større sammenkomster og/eller støyforvoldende arbeid, skal naboer forhåndsvarsles. Et slikt varsel tilsidesetter for øvrig ikke det alminnelige hensyn til naboer.

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

10. AVFALLSHÅNDTERING

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

Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes.
Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

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

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

Papp/papir/aviser legges i beholder for papir.

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

11. UTEAREALER

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

Sykler og lignende skal plasseres på anviste plasser.

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

12. SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKE

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

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

13. MALING

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

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

14. MARKISER/PERSIENNER

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

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

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

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

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

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

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

Ytterdør og dører i fellesareal skal holdes låst.

16. PLATTING PÅ BAKKEPLAN

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Ole K Karlsen Entreprenør AS
Postboks 4540 Nydalen
0404 OSLO

Dato: 18 SEPT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200211404-86 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOFFSVEIEN 10	Eiendom:	31/203/0/0
Tiltakshaver:	Thrane-Steen Eiendomsspar AS	Adresse:	Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HOFFSVEIEN 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Vi viser til anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, med vedlagte oppdaterte tegninger.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Tegningene skal være utført av ansvarlig prosjekterende, og kontrollert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, som også må påse at endringene er i samsvar med gjeldene lover og forskrifter.

Oppdaterte tegninger blir arkivert sammen med tidligere godkjente tegninger.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Tegningene er ikke behandlet av Plan- og bygningsetaten, men registrert som gjeldene tegninger "som bygget" i vårt arkiv og som grunnlag for utstedelse av ferdigattest.

Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

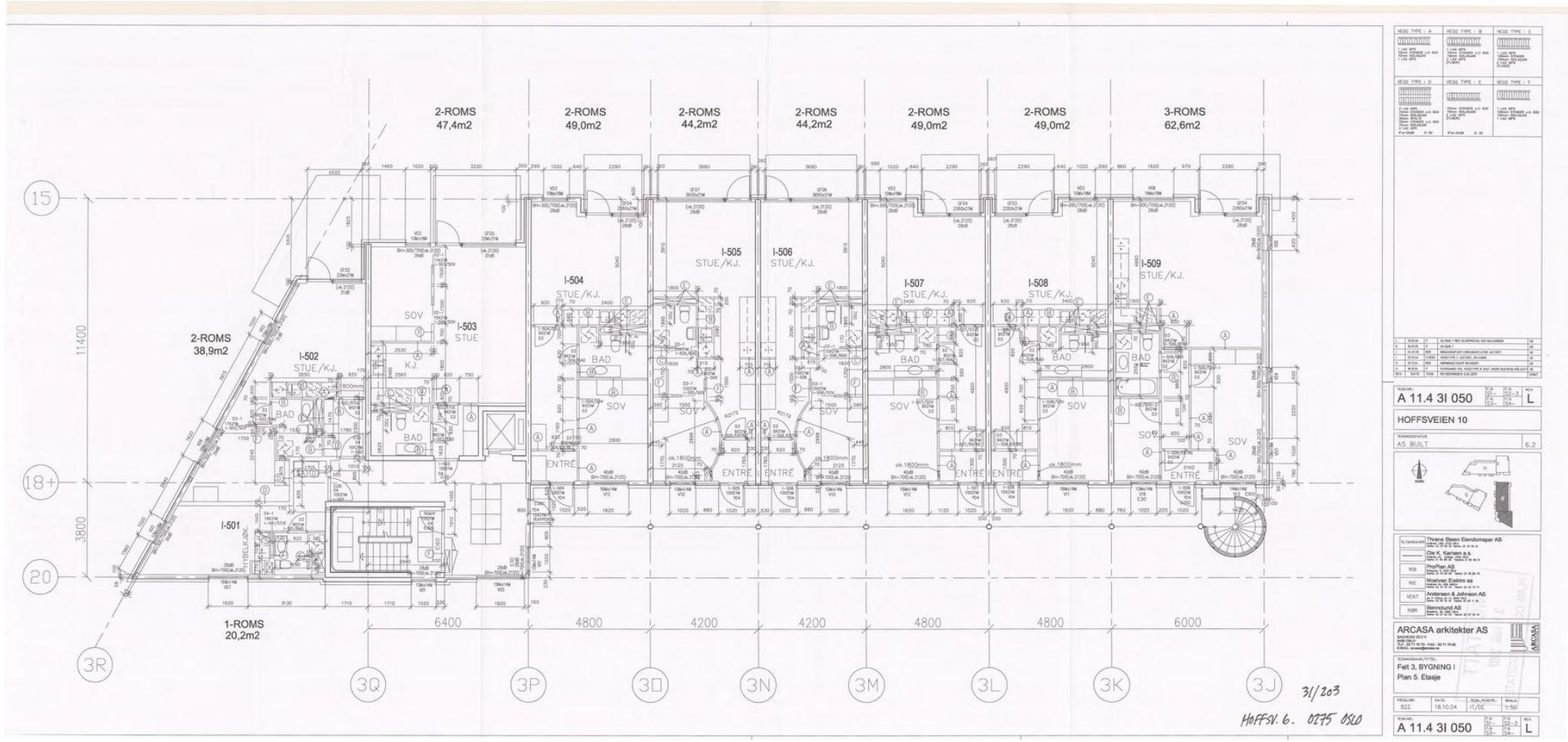
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

For Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

B. Eikholt
Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver



A 11.4 3I 050

HOFFSVEIEN 10

AS BUILT 6.2

Thrane Steen Eiendomspar AS

Ole K. Karlsen a.s.

ProPlan AS

Moelven Elektro as

Andersen & Johnson AS

Bennlund AS

ARCASA arkitekter AS

Felt 3, BYGNING I

Plan 5. Etasje

822 | 18.10.04 | 11/DE | 1:50

A 11.4 3I 050 L

Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538607
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 31, BNR. 203.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 31, bnr. 203.

GNR. 31 BNR. 203

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.08.1948.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4888 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

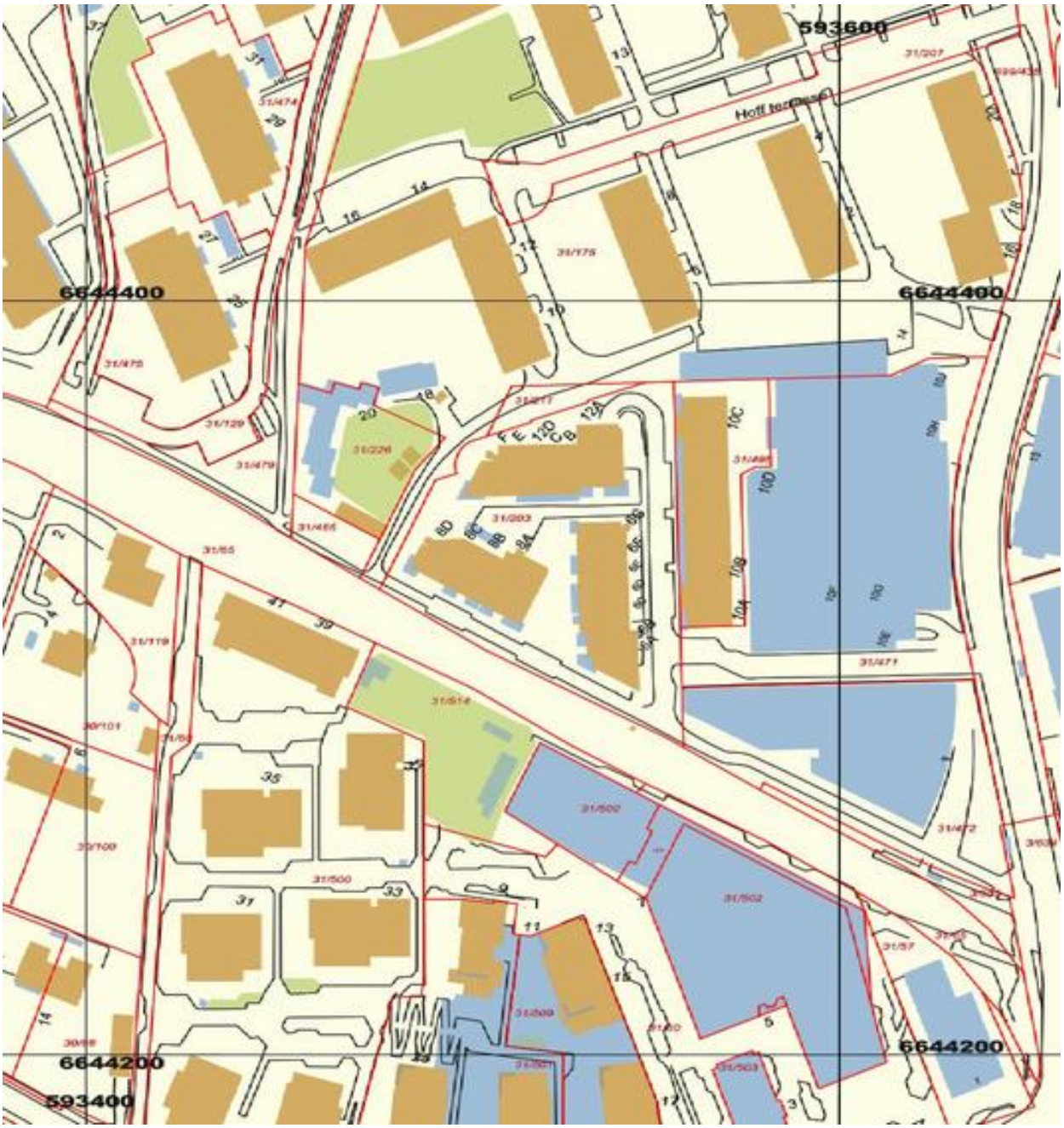
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: HOFFSVEIEN 6A

Gnr/Bnr: 31/203

PlottID/Best.nr: 336522/ 86538607

Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP

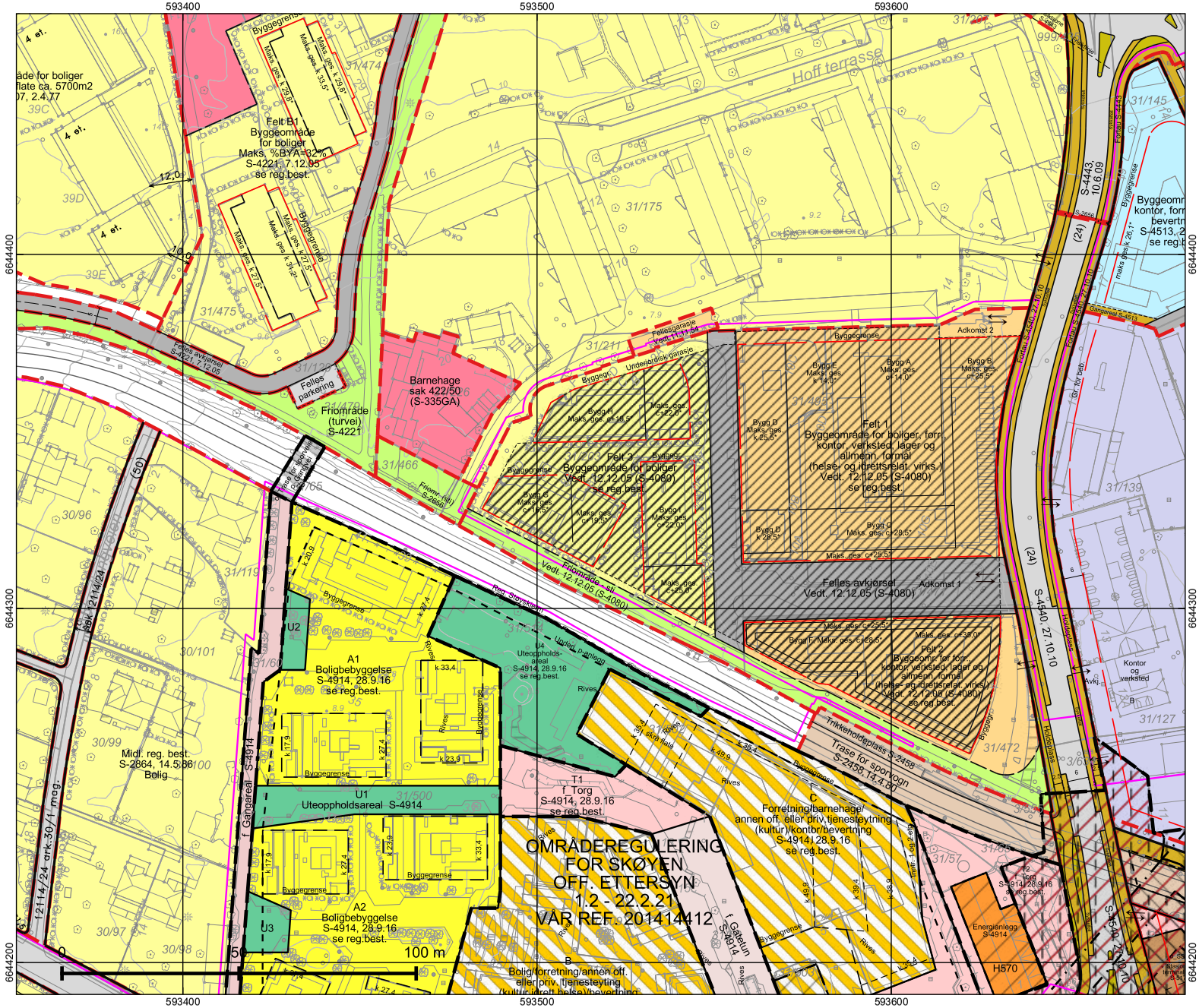
Kommentar:

Reguleringskart

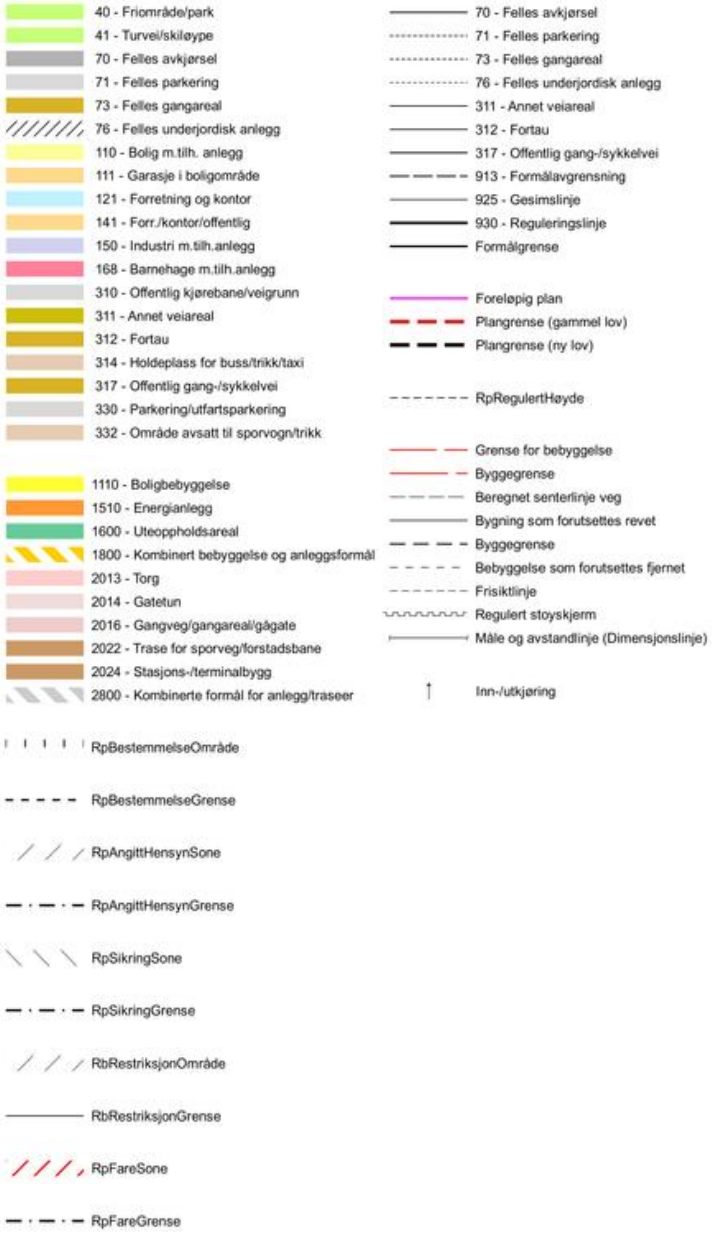
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

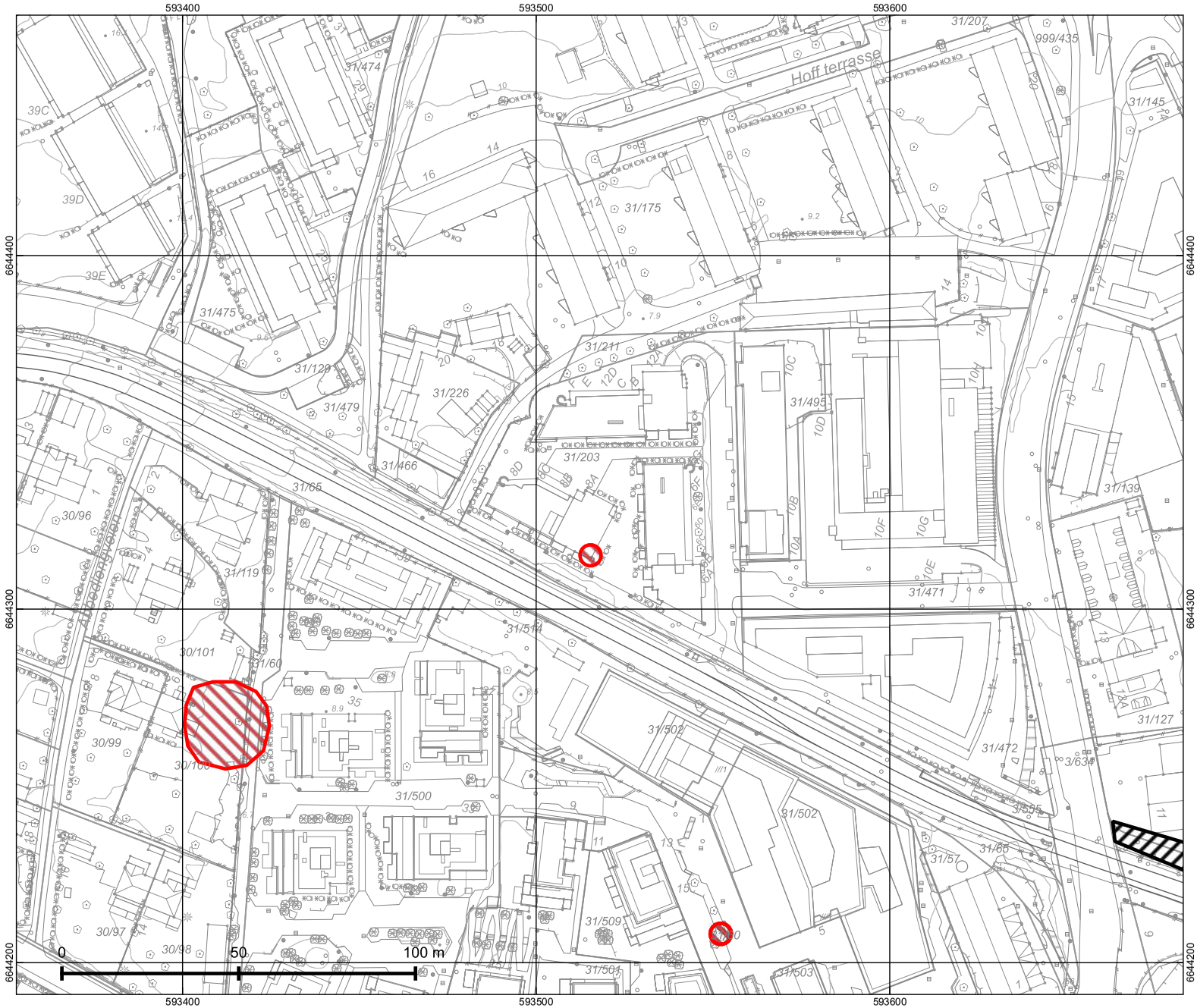
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


593400
593500
593600
6644400
6644300
6644200
OMRÅDEREGULERING
FOR SKØYEN
OFF. ETTERSYN
1.2 - 22.2.21
VÅR REF. 201414412
Felt B1
Byggeområde
for boliger
Maks. %BYA=32%
S-4221, 7.12.05
se reg.best.
Barnehage
sak 422/50
(S-335GA)
Friområde
(turvei)
S-4221
Felles
parkering
Felles avkjørsel
S-4221, 7.12.05
Felt 1
Byggeområde for boliger, forr.
kontor, verksted, lager og
allmenn. formål
(helse- og idrettsrelat. virks.)
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
se reg.best.
Felt 3
Byggeområde for boliger
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
se reg.best.
Felles avkjørsel
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
Adkomst 1
Adkomst 2
Felt 2
Byggeområde for forr.,
kontor, verksted, lager og
allmenn. formål
(helse- og idrettsrelat. virks.)
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
se reg.best.
Underjordisk garasje
Fellesgarasje
Vedt. 11.11.64
Friområde - sti
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
Reg. Støyskjerm
A1
Boligbebyggelse
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
A2
Boligbebyggelse
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
U1
Uteoppholdsareal S-4914
U2
U3
U4
Uteopphold-
areal
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
T1
f. Torg
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
T2
f. Torg
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
C
Forretning/barnehage/
annen off. eller priv. tjenesteytning
(kultur)/kontor/bevertning
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
B
Bolig/forretning/annen off.
eller priv. tjenesteyting
(kultur,idrett,helse)/bevertning
Trikkeholdeplass S-2456
Trasse for sporvogn
S-2458, 14.4.80
f. Gangareal S-4914
f. Gatetun
S-4914
Midl. reg. best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Kontor
og
verksted
Energianlegg
S-4914
H570
Byggeområde
kontor, forr
bevertn
S-4513, 2
se reg.b
Gangareal S-4513
S-4443,
10.6.09
S-4540, 27.10.10
Holdeplass
Avkj.
Gr. for bet.
Byggegrense
Rives
Bygg A
Maks. ges.
c=14.0°
Bygg B
Maks. ges.
c=25.5°
Bygg C
Maks. ges. c=28.5°
Bygg D
Maks. ges.
c=25.5°
Bygg E
Maks. ges.
c=14.0°
Bygg F
Maks. ges. c=29.5°
Maks. ges. c=35.0
Maks. ges. c=25.5°
Maks. ges. c=28.5°
Maks. ges. c=22.0°
Maks. ges. c=19.5°
Maks. ges. c=21.0°
Maks. ges. c=25.5°
Bygg H
Maks. ges. c=19.5°
Bygg I
Maks. ges. c=18.5
Bygg J
Maks. ges. c=19.5°
Maks. ges. c=25.5°
Maks. ges. c=29.5°
Maks. ges. c=25.5°
Maks. ges. c=25.5°
Maks. ges. c=25

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: HOFFSVEIEN 6A

Gnr/Bnr: 31/203

PlottID/Best.nr: 336522/ 86538607

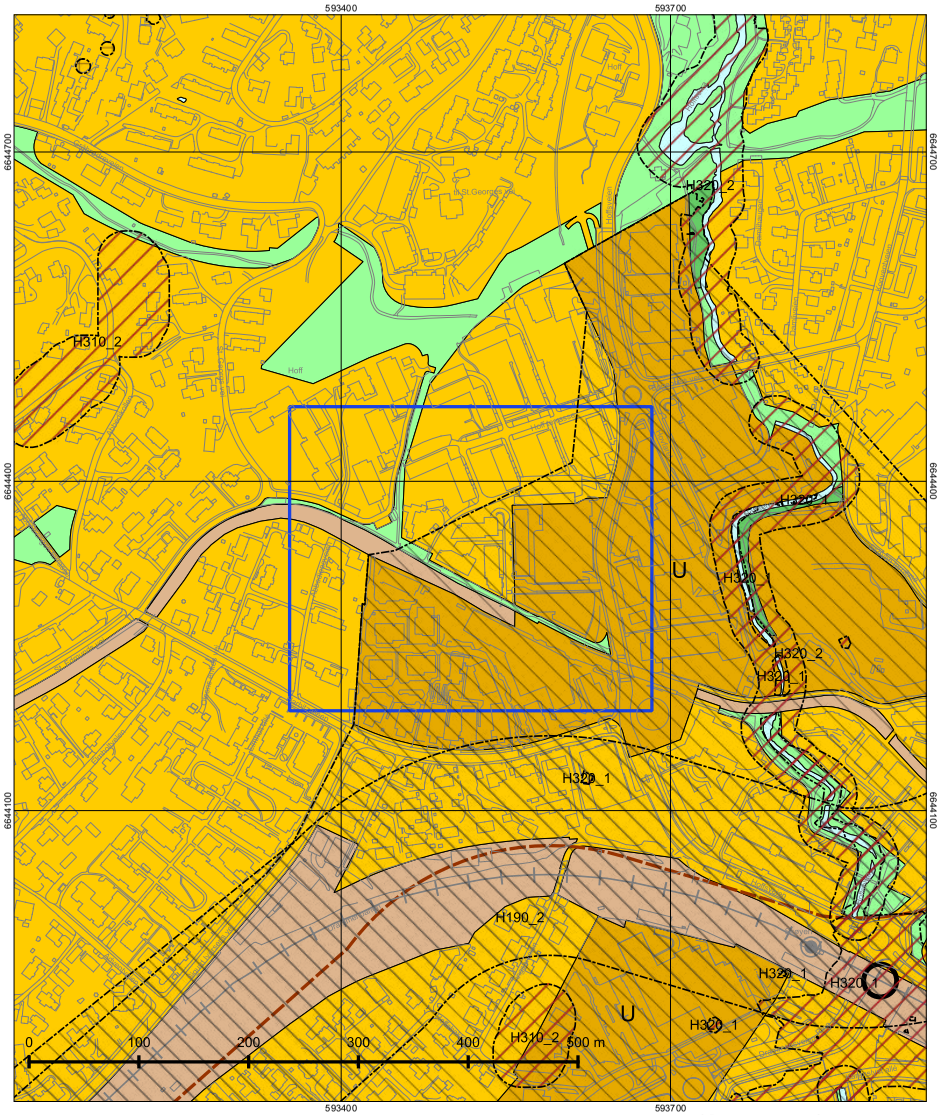
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP

Kommentar:

Naturmangfold

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 336522/86538607
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V121205

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

V121205 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.12.2005
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200505555
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-4080, 200505555

Dokumentet består av 1 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

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: 13-0302/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hoffsveien 6A 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 31, bnr 203, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nina Osnes

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
n.osnes@nordvikbolig.no
932 68 753