NORDVIK

Hofftunet 8

2 soverom | 102 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hofftunet 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
112	Kontaktinfo
115	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026

Nøkkelinformasjon



Toppleilighet over to plan i populære Hofftunet| Solrik terrasse på 11 m²| Garasjeplass m/lader| Rolig og familievennlig

Prisantydning	**9 700 000,-**
Omkostninger	**243 590,-**
Totalpris	**9 943 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 814,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Meget lekker toppleilighet over to plan i attraktive Hofftunet. Leiligheten ligger i 3. etg., er gjennomgående og fremstår lys og luftig. En unik bolig med imponerende takhøyde opp til 4 m på det høyeste, solrik terrasse på 11 m², delikat bad m/badekar, store vindusflater og loftstue. Boligen har en svært god og tilbaketrukket internbeliggenhet i et etablert, rolig og barnevennlig nabolag mellom Hoff og Skøyen.

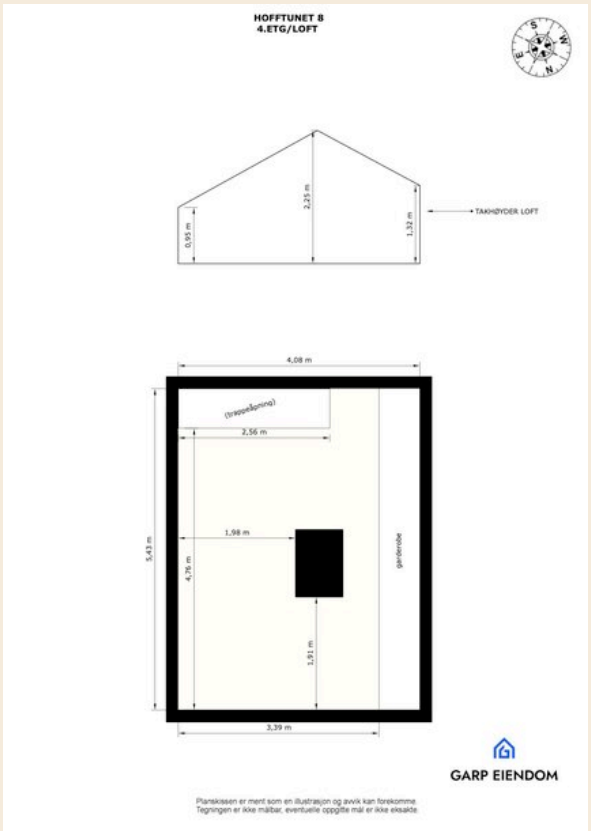
Oppsummert en attraktiv eiendom med flotte fasiliteter. Her bor du usjenert omgitt av grøntarealer, bilfrie internveier og lekeplass rett utenfor døren. Samtidig er det kort vei til dagligvarehandel, barnehager, skoler og buss, trikk og tog.

Garasjeplass m/lader
Vestvendt balkong på 11 m²
Bilfritt og frodig tun
Veldrevet sameie
Gjesteparkering
4 m takhøyde
Loftstue
2 boder
Peis

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm





4. Etasje
BRA-i: 14 kvm
Tot. gulvareal: 22 kvm

































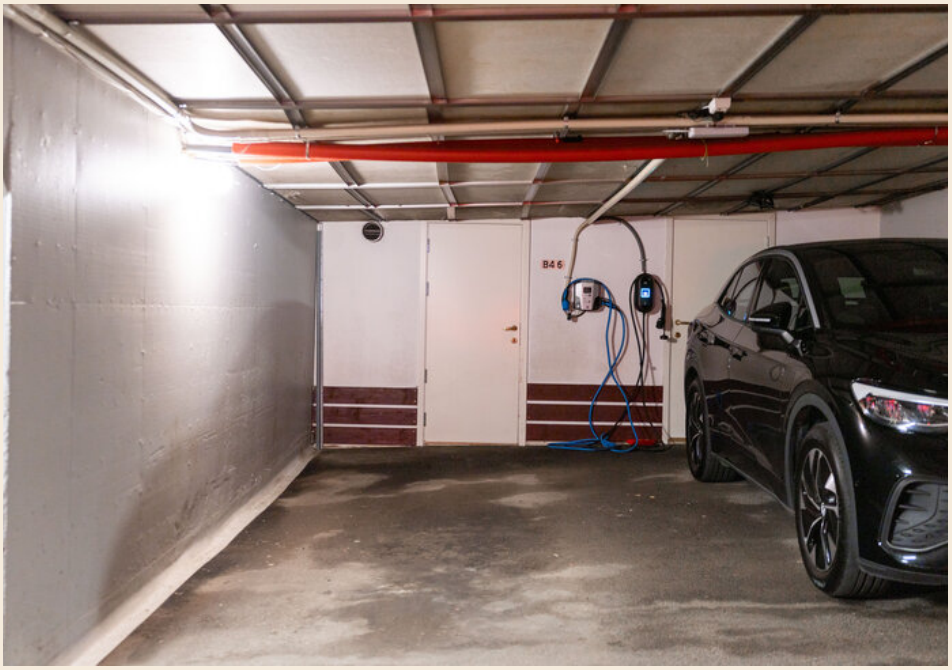
















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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
8-0338/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hofftunet 8, 0377 OSLO
Gnr 31, bnr 370, snr 56 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Rodrigo Vicente Mello Lima
Renata Silva De Almeida

Kjøpesum og omkostninger
9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
242 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
243 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
256 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 943 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 956 590,- (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
1988

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

4. etasje:
BRA-i: 14 kvm. Loftstue/soverom (22 m^2 gulvareal)
Total BRA: 14 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Sportsbod ved biloppstillingsplass
Total BRA: 3 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod i fellesareal
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 11 kvm terrasse fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje. Elbillader på egen plass.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm bak biloppstillingsplass og bod på bakkeplan på 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 400 cm i stuen, og 225 cm på loft.

Ikke målbare arealer:

Deler av 4. etasje (loftsstue) har lav himlingshøyde. ALH (arealer med lav himlingshøyde): 8m^2. Målbart areal i 4. etasje er 14m^2. Gulvareal på totalt 22 m^2.

Innhold
3. etasje: Entré, trapperom, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.

4. etasje: Loftstue.

Leiligheten disponerer bod i kjeller og ved garasjeplass.

Standard
3. etasje
Entré: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp og sikringsskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og takess i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, badekar og rørfordelingsskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn og vedovn. Utgang til veranda.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp . Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av sål, og slette hvite fronter. Ingen lekkasjesikrig under kjøkkenbenk.

4. etasje
Loft: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting - Alder og slitasje.
Vinduer og dører - Alder og slitasje. Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1986. Balkongdøren har 2-lags glass.
Våtrom - Overflate gulv - Utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - Utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom - Sanitærutstyr - Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning (skapinnretning).
Våtrom - Dokumentasjon - Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført
en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

TGIU
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
- Hulltaking ikke utført. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

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

Parkering
Parkeringsplass med elbillader i felles garasje. Merket B46.

Utleie av garasjeplass kan bare skje til annen eier i sameiet og skal meddeles styret.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Iht. styret er det installert målere og hver seksjonseier betaler etter målt forbruk.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Øvrig er det beboerparkering i området (sone K). Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Renovering utført av forrige eier.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i to etasjer.
Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og teglstein, og er kledd med liggende panel og er forblendet med teglstein.
Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1986.

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

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

Hvitevarer på kjøkkenet og badet medfølger salget i følge selger.

Adgang til utleie
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.

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

Overdragelse og fremleie meddeles forretningsfører med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overtagelse av seksjonen.
Utleier er ansvarlig overfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ildsted
- Elektrisitet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 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 4 814,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 4 524,75,-
Internett kr. 289,-

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikringer, drift og vedlikehold og honorarer.

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

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

Eiendomsskatt
Kr 2 254,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 421 620,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 686 478,- pr. 2025
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
Sameiet har felles avtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Hofftunet Boligsameie, orgnr. 971278986

Om sameiet
Sameiets navn er Hofftunet Boligsameie.
Sameiet består av 110 seksjoner.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Vindu og balkongdørprosjekt:
Ifølge OPAK rapporten av 2018 anbefales det at vinduer og dører byttes ut i 2023-2028.
Styret skal gjennomgå tilbud fra vindusleverandører over sommeren og få på plass en rammeavtale for utskiftning, men detaljene for hvordan dette skal organiseres er ikke helt satt. Utskiftning av vinduer skjer i hovedsak etter initiativ av beboere selv for egen kostnad, men skal følge sameiets retningslinjer for utforming. Eier av seksjonen som selges har ikke byttet vinduer. Vinduer byttes etter ønske fra beboerne, dette er ikke et krav.

Planlagt arbeid utover normal drift for 2026
- Våren 2026 står det nye membranutskiftninger for tur, denne gangen utenfor Hofftunet 1. Arbeidet ble påbegynt i uke 12. For 2027 planlegges det for membranutskiftning foran nr. 9-11.
- I løpet av høsten 2026 skal gjesteparkeringen i vestre garasje hulkiles. Arbeidet inkluderer montasje av hulkiler (belegg langs overgangen asfalt/betongvegg) samt maling av lett tilgjengelige betongvegger med karbonatiseringsbremsende betongmaling. Hulkiling av hele østre garasje ble gjennomført i 2023.
- Styret vil fortsette arbeidet med utskiftning av defekte takvifter, utbedring av små og større råteskader og annet forefallende arbeid på Hofftunet.

Kapitalinnkreving:
Kapitalinnkreving ble gjort i forbindelse med finansiering av membranutskifting og hulkiler. Kostnaden for denne leiligheten var på kr. 3000,- i September. Faktura ble også sendt på vårparten (ca. 6000,- per år, dette kan variere). Innkreving for neste år blir besluttet ifm. oppsett av budsjett i Oktober. Mht. nødvendig vedlikehold er det sannsynlig at det blir tilsvarende kostnader neste år og noen år fremover.

Større vedlikehold de siste årene:
2024: Takrens.
2023: Installert 10 nye røyksugere, nye lysarmaturer og heiser skiftet ut i HT4, HT9 og HT10.
2022/2023: Korridorer vasket og malt.
2019: Installering av elbilladere i garasjeanlegg.
2017/2018: Maling av oppgangene.
2016: Sameiet oppgraderte kabel-TV-anlegget til fibernett, med fremføring av fiber til hver enkelt leilighet.
2015: Maling av alle blå flater på hus, boder og balkonger. Høytrykksspyling, utskifting av råtne bord, vannbord etc. på vinduer og veggflater, inkludert boder og skillevegger på bakkenivå. Toppbeslag montert.
2014: Rehabilitering av 20 balkonger med nytt membran, hovedsakelig balkonger med tydelig fuktgjennomslag. Takbalkonger ble rehabilitert våren/sommeren 2016 og 2017.
2007: Utvendig maling.
2006–2007: Takomlegging. I forbindelse med problemer med røykinnsig fra pipene i flere leiligheter på B- og C-tunet, ble ca. halvparten av pipeløpene med mangler rehabilitert i 2006. Alle pipeløp er nå rehabilitert.
2005: Flislegging samt montering av nye beslag på alle trappeavsatser.

Status i jordskiftesaken med Hoff gård. Det er avvik mellom tomtegrensen mot Hoff gård og oppsatt gjerde. Ifølge årsberetningen ble det i jordskiftesaken med Hoff gård oppnådd enighet om nye grenser. Grensene med vilkår for enigheten ble sendt fra Jordskifteretten til Oslo kommune for kommentarer, og disse ble mottatt 3. juni 2025. Det ble det angitt behov for dispensasjon fra reguleringsformål, og eventuelt behov for dispensasjonssøknad dersom utnyttelsesgraden til Hofftunet skulle overstige reguleringen ifm. arealoverføring. Det ble mottatt protest fra Hoff gård. Hoff gård mener at rettsforlikløsningen ikke er hensiktsmessig.

Ifølge årsberetningen står saken fremdeles hos Plan- og bygningsetaten i etterkant av siste protest. Det er inngått et rettsforlik som er avhengig av at arealoverføringen godkjennes av myndighetene. Når søknaden er godkjent av Plan- og bygningsetaten, vil man måtte rekvirere oppmåling av arealene, og deretter matrikkelføre endringene. Når saken er sluttført skal Hoff gård flytte gjerdet i tråd med dom og avtaler, mens Hofftunet skal avgi et areal mot nord og fjerne gjerde og beplantning. I forlikteksten er det angitt at de aktuelle tiltak skal gjennomføres innen 12 mnd. etter at saken er rettskraftig.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208501119
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 12 969 220,31,-
Innfrielsesdato: 30.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja.

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt. Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 2 682,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste er overskudd på kroner 6 366 540. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kroner 254 151.

Vedtekter og husordensregler
Seksjonseier disponerer sine tildelte og merkede garasjeplass(er), bod(er) og eventuelle hellelagte markterrasser og balkonger.

Iht. vedtekter 1-2(3): De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte tinglyste bruksenheter er fellesareal, Særskilt merkede garasjeplasser og boder, samt hellelagte terrasser for bruksenhetene på bakkeplan er tillagt til disposisjon for de enkelte bruksenheter. Det er ikke gjennomført seksjonering av tilleggsdeler for dette, fordi ved opprinnelig seksjonering var dette ikke mulig ifølge opprinnelig eierseksjonslov av 4.mars 1983.

Sammendrag fra husordensregler:
- Hamring, banking e.l. støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21:00.
- Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt på terrasser og verandaer.
- Den enkelte sameier plikter i følge bygningsforskriftene å melde oppsetting av ildsted til Oslo kommune v/brann- og redningsetaten for godkjenning av dette.
- Parkering er kun tillatt på anviste plasser.
- Dyr må ikke luftes på tunene. Hunder skal alltid holdes i bånd.
- I fellesrom må det ikke oppstilles husholdningsmaskiner som dypfrysere o.l. Slike maskiner plassert i egne boder må heller ikke tilkobles felles elanlegg.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt salgsoppgaven.
Dugnad må påregnes.

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. Dyr må ikke luftes på tunene. Hunder skal alltid holdes i bånd.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78833854

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 581 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Idylliske Hofftunet ligger ved Hoff/Skøyen i usjenerte og grønne omgivelser - sameiets fellesområde er bilfritt (innkjøring forbudt med unntak av rask av- pålessing). Her er det meget barnevennlig, nyere lekeapparater og garasjeanlegg samt gjesteparkering. Pent opparbeidede fellesarealer med gressplener, beplantning og lekeplasser. Nærområdet har vært preget av en svært spennende utvikling hvor gamle bygg har blitt byttet ut med nye og moderne, det er åpnet flere butikker, kaffebarer og gode restauranter. Nye Harbitz Torg med frisør, cafeer og restauranter med sport og spill, Riot club (treningssenter), Nemus, blomsterbutikk, stor Coop Mega, Reko ringen, og arrangementer mm: https://harbitztorg.no/hva-skjer/

I tillegg til en rekke gode butikker og fasiliteter i nærområdet er det kort gange til Karenslyst Allé, et populært og moderne område med et mangfold av butikker, kaféer, restauranter, treningssenter og annet

servicetilbud. Maschmanns Matmarked, dagligvareforretninger, post i butikk, apoteker, vinmonopol, spisesteder og kaffebarer. Det er heller ikke langt til Bygdøy, Frogner og Majorstuen. Dagligvarehandelen er lettvint med Kiwi, Rema 1000, Coop Mega og ytterligere en Rema 1000 i gangavstand fra boligen.

Det er flere barnehager i nærheten, nærmeste er Hoff Terrasse barnehage. Dokka barnehage ligger også rett i nærheten. Det er også flere skoler i området, Skøyen og Smestad skole kan nevnes. For mer detaljert info se nabolagsprofil i salgsoppgave.

Området har flotte rekreasjonsmuligheter med blant annet turveier langs Hoffselven og opp Mærradalen, samt gang- og sykkelsti til Frognerparken. Bygdøy har også koselige kyststier og flotte tur-/bademuligheter samt båtliv i Frognerkilen. For den treningsglade finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet EVO og SATS Hoff.

Det er gode offentlige forbindelser på Hoff og Skøyen med trikk, buss og togstasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.05.1991.

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.

I følge opprinnelige tegninger var bad og dusj/vaskerom to separate rom. Rommene er i dag et stort bad. Tiltaket utløser ikke en søknadsplikt da rommene går fra primærrom til primærrom.

Boligens loft er i dag benyttet til soverom. Det fremgår ikke rombenevnelser på arealene i boligens loft på godkjente tegninger fra 1986. Etablering av soverom er søknadspliktig, dette er ikke søkt om. Selger bærer ingen risiko/ansvar for at evt. godkjennelse gis dersom ny eier sender inn søknad om dette. Loftsplanet er ikke et godkjent etasjeplan i seg selv og var ikke del av den opprinnelige søknaden.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg nåværende for boliger ihht. reguleringsbestemmelse 39484. Eiendommen grenser også inn i 28083 og S-2656 For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Områder skal tilrettelegges for opplevelse, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Dette kan være naturområder, turdrag, friområder og parker.
Her kan du lese mer om grønnstruktur: § 12 i kommuneplanen

Deler av tomten er regulert til offentlig gang- og sykkelvei, etter reguleringsbestemmelsene i S-2656, og gul støysone for vei. I dette området er det beregnet støy fra vei Lden 55-56 DB. Her kan du lese mer om støy: § 7.1 i kommuneplanen.

Pågående byggesaker i området:

Jarlsborgveien 6 - Oppføring av enebolig - Hus D
Saksnummer: 201014376
Mottatt: 09.11.2010
Status: Kommunen har gitt boligen midlertidig brukstillatelse, datert 24.07.2012. Ferdigattest har ikke blitt utsendt da det har kommet inn en søknad om endring av tillatelse gitt i 2011. Søknaden har blitt avslått da tiltaket er i strid med §10, endringen omfatter endret gesimshøyde på enebolig.

Hoffsveien 25 - riving av bygg
Saksnummer: 2026/03977
Mottatt: 10.04.2026
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bygg, mottatt 10.08.2026.

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

301/31/370/56:
24.05.1984 - Dokumentnr: 24726 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:2
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:370
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1985 - Dokumentnr: 34935 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:370
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1986 - Dokumentnr: 52044 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:370
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1986 - Dokumentnr: 80561 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER
FØRSTE GANGS OVERDRAGELSESSUM
SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2014 - Dokumentnr: 920594 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:812
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2014 - Dokumentnr: 920594 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg av felles stikkledninger
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2026 - Dokumentnr: 987584 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.12.1986 - Dokumentnr: 80561 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/10188
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 110 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 300,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg skal betales iht. oppdragsavtale.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. september 2026

Ansvarlig megler
Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90215515

Megler 2
Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48248215

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Hofftunet 8

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	11 min 0.8 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	22 min 1.9 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	5 min 2.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	9 min 3.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3 km

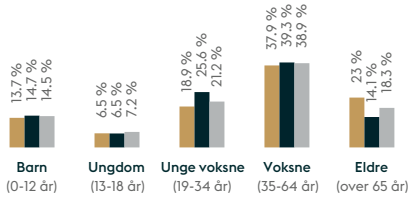
Offentlig transport

Jarlsborgveien Linje 40	3 min 0.2 km
Hoff Linje 13	9 min 0.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 1 km
Smestad Linje 2, 3	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.3 km

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 å... 31 barn	5 min 0.4 km
Dokka barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.5 km
Hoff Terrasse barnehage (2-5 å... 11 barn	8 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Smestadbanen kunstgress	10 min
Smestad skole	11 min
SATS Hoff	9 min
SATS Sjølyst	19 min

«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

Hofftunet 8
0377 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1988
BRA:	108 m^2
BRA-i:	102 m^2
Rapportdato:	7.9.2026 (Gyldig til 7.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	6	0	1

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- Alder og slitasje.
Vinduer og dører	- Alder og slitasje.
Våtrom - Overflate gulv	- Utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- Utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom - Sanitærutstyr	- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning.
Våtrom - Dokumentasjon	- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- Hulltaking ikke utført. Fuktmåling utført uten merknader.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp mangler rekkverk på veggsiden, og har åpninger i spilene som er større enn 10 cm.

Selv om løsningen kan ha vært forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.9.2026	**7.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Rodrigo Vicente Mello Lima**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Renata Silva De Almeida**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hofftunet 8, 0377 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**31**	Bruksnr:	**370**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**56**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1988**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og teglstein, og er kledd med liggende panel og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1986.

Standard

3. etasje

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp og sikringsskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og takess i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, badekar og rørfordelingsskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn og vedovn. Utgang til veranda.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp . Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av sål, og slette hvite fronter.

4. etasje/Loft

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje/ loft	**14**	**14** Loftstue/soverom.	**0** Ingen BRA-e	**0**	**0**
3. etasje	**88**	**88** Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	**0** Ingen BRA-e	**0**	**11**
1. etasje	**3**	**0** Ingen BRA-i	**3** Bod i fellesareal.	**0**	**0**
Kjeller	**3**	**0** Ingen BRA-i	**3** Sportsbod ved biloppstillingsplass.	**0**	**0**
Totalt m²	**108**	**102**	**6**	**0**	**11**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
4. etasje/ loft	22	14	8
Totalt m²	**22**	**14**	**8**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 11 kvm terrasse fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje. Elbillader på egen plass.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm bak biloppstillingsplass og bod på bakkeplan på 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 400 cm i stuen, og 225 cm på loft.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Terrasse**
Terrasse med betongdekke. Gulvet er dekket med kompositttheller. Rekkverk av betong. Terrassen ligger delvis over etasjen under.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Annet**
Ukjent tekkemateriale.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Ikke kontrollert**
Ikke mulig å kontrollere eventuell oppkant.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Terrassen har betongdekke med gulv av kompositttheller og rekkverk i betong, og ligger delvis over innvendig rom i etasjen under.

Konstruksjonen er tekket, men tekkematerialet er ukjent og eventuell oppkant mot vegg, dør og rekkverk lot seg ikke kontrollere.
Det er ikke påvist skader i tekkingen eller synlige tegn til skjevheter eller konstruksjonssvikt, og avrenningen vurderes som tilstrekkelig.

Tekkingen har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for svikt, og da terrassen ligger over innvendig rom kan en eventuell lekkasje føre til fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjon. Utskifting av tettesjikt må påregnes på sikt, men dette er normalt noe som gjøres i regi av sameiet/borettslaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder/slitasje på konstruksjon og tettesjikt.
Konsekvens: Fuktskader kan oppstå over tid.
Tiltak: Ingen tiltak anbefalt på kort sikt. Over tid vil det være behov for rehabilitering.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1986. Balkongdøren har 2-lags glass. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Bergsrud sikkerhetsdør med brannklassifisering B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering — **TG-2**

ELDE OG SLITASJE:
Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt i overflaten, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Eldre vinduer har ofte redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og eier må påregne økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

Boligen har innredet loft med skråtak. Brukes som soverom.
Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er heller ikke påvist fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens. Det er ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter, og ventilering/lufting av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig. Utvendig del av takkonstruksjonen er ikke inspisert, og det er ukjent om det er utført arbeider etter opprinnelig byggeår.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

Boligen har elementpipe med tilhørende vedovn plassert i stue.

Det er registrert tilfredsstillende avstand mellom ildsted og brennbart materiale, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Elementpipen er ikke innkledd på mer enn to sider.

6.5 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er integrert stekovn og platetopp . Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av sål, og slette hvite fronter.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har parkett på gulv, malt overflate på vegger med flis over benkeplate og takess i himling. Innredningen har laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum, slette hvite fronter, integrert stekeovn og platetopp, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen samt opplegg for oppvaskmaskin.

Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller tilkoblede installasjoner.

Det er installert lekkasjesikring under kjøkkenbenken. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp mangler rekkverk på veggsiden, og har åpninger i spilene som er større enn 10 cm.

Selv om løsningen kan ha vært forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 6,1 meter, og rekkverket er målt til 102 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som tilfredsstiller dagens krav (Tek17).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast.

Det er registrert tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk, og det er ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Lufting av avløpsanlegget over tak vurderes å være ivaretatt, basert på nedspylingstest i klosett samtidig med kontroll av vannstand i sluk, uten registrerte endringer. Avløpsrørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.8 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Bad pusset opp ca 2013.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran plassert bak inspeksjonsluke i entré. Stoppekran stenger både kjøkken og bad.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør, og badet ble pusset opp ca. 2013. Det er montert fordelerskap uten registrerte avvik. Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke i entré og stenger både kjøkken og bad, med tilfredsstillende funksjon. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller andre synlige avvik. Vannledningene fremstår i tilfredsstillende stand ut fra alder og utførelse.	

6.9 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
For info: Les "varmtvannsbereder"	
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert ved trappen.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Eier har opplyst at det ikke er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Det ble ikke registrert avvik.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap uten understøttelse**
Årstall	**2012**
Størrelse	**120 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Varmtvannsbereder med et volum på 120 liter, og er plassert i kjøkkenbenk uten understøttelse.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet.

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler kombinert med mekanisk avtrekk på bad og over kjøkkenets stekesone. Løsningen er normal for byggeåret og vurderes å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, badekar og rørfordelingsskap.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Pusset opp ca 2013.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Veggene er flislagte. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt gulv)
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for strakstiltak.
For å tilfredsstille dagens krav må membranen skjøtes og/eller brettes opp minst 15 mm i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon.

Det er registrert avvik ved at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel ikke er oppfylt. Manglende høydeforskjell reduserer sikkerheten mot at vann kan renne ut av våtrommet ved et eventuelt vannsøl eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For tiltak: se "overflater gulv"

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Beskrivelse:
Svelling i nedre del av skapinnredning.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne.

Det er registrert svelling i nedre del av skapinnredningen, noe som gir tilstandsgrad 2. Sisternen har tilfredsstillende drenering av lekkasjevann. Skader på skapinnredning kan over tid medføre videre fuktopptak og behov for utskifting av innredningen dersom det ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefalt. Unngå vannsøl på skapinnredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Papir.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll med papirark, og avtrekket vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefales. For å lukke dette avviket må det kunne fremlegges bilder eller sjekklister som bekrefter fagmessig utførelse av membranen. Dette er dokumentasjon som normalt ligger i entreprenørens internkontrollsystem, og ikke normalt overleveres til eier/kunde. Derfor vil denne dokumentasjonen ofte være vanskelig å fremskaffe.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rodrigo Vicente Mello Lima	9578-5997-4-2771383	2026-08-28 21:37:05
Renata Silva De Almeida	9578-5997-4-2868835	2026-08-30 08:38:30

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
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0338/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hofftunet 8, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Rodrigo Vicente Mello Lima, Renata Silva De Almeida

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2019

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: 78833854
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: renovering utført av forrige eier

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?

Nei

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0338/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Renata Silva De Almeida	**2026-08-30**	**Rodrigo Vicente Mello Lima**	**2026-08-28**

Identifikasjon

Renata Silva De Almeida

Identifikasjon

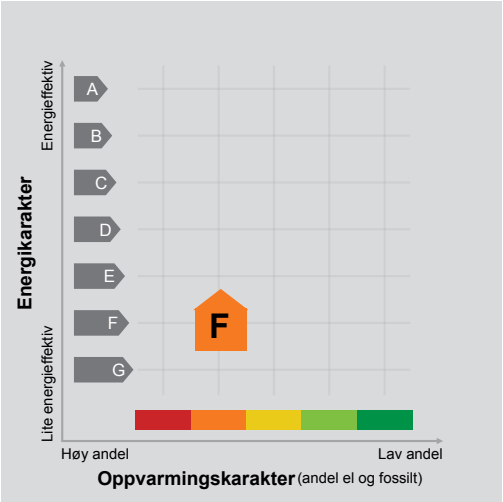
Rodrigo Vicente Mello Lima

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hofftunet 8
Postnummer	0377
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	370
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80999410
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-222913
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.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Elise Graneng Olafsen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: e.olafsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0338/26 . Vår ref.: 1045-1-056 Dato: 26.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hofftunet Boligsameie
Organisasjonsnr:	971278986
Seksjonseier:	Lima, Rodrigo Vicente Mello
Medeier:	Silva de Almeida, Renata
Leilighetsnummer:	056
Adresse:	Hofftunet 8, 0377 OSLO
Seksjonsnummer:	56
Gnr.	31
Bnr.	370

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78833854.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje medfølger hver seksjon. OEF forvalter ikke utleie av parkering/garasjer. Styret ønsker mobil og e-post på alle kjøpere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208501119
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	12 969 220,31
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 813,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820850111; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820850111; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	

Felleskostnader	4 524,75
Internett	289,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	653,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 366,-
Annen formue:	2 682,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208501119
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,02,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Solveig Høgåsen, e-post: hofftunet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1045
HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOFFTUNET 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:

21. april 2026 kl. 18:00, Laboratoriet Skøyen (Harbitzalléen 3, 0275 Oslo).

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.

Annen informasjon

Møtet avholdes i 3. etasje på Laboratoriet Skøyen. Deltakere bes møte opp i god tid for registrering.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av plantekasser
7. Innkjøp av trampoline
8. Ballspill
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomité
11. Dugnadskomité
12. Orienteringssak: Vindusutskiftning

Med vennlig hilsen,
Styret i HOFFTUNET 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

Solveig Høgåsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det velges to protokollvitner blant fremmøtte i salen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. 1045_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
2. 1045 Hofftunet Boligsameie årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 310 000,-

Sak 6

Etablering av plantekasser

Forslag fremmet av:
Malsore Muriqi, Hofftunet 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er meldt inn et forslag til årsmøtet om å etablere et område med plantekasser på gressplenen på oversiden av vestre garasje. Dette kan bidra til å gjøre uteområdet grønnere og mer innbydende for beboerne.

Styret har vært på befaring med gartner som var positive til ordningen, men for enklest plenklipping bør kassene stå helt inntil grantrærne. Styret foreslår at sameiet bekoster åtte plantekasser og nødvendig jord for etablering av ordningen med et prisestimat på 1500 kr/kasse + jord. Sameiet står deretter ansvarlig for vedlikehold av plantekassene, mens beboere som benytter kassene besørger jord, vanning, gjødsel, frø mm.

Styret foreslår at før hver sesong kan beboere som er interessert melde interesse til styret innen en gitt dato og at fordelingen gjøres ved loddtrekning fra sesong til sesong.

Styrets innstilling

Styret er positivt innstilt til etablering av plantekasser.

Forslag til vedtak

Det etableres plantekasser iht. beskrivelsens tekst.

Sak 7

Innkjøp av trampoline

Forslag fremmet av:
Malsore Muriqi, Hofftunet 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er meldt inn et forslag til årsmøtet om innkjøp av trampoline. Det bor mange barnefamilier i sameiet og formålet med en trampoline er å legge til rette for et inkluderende og aktivt uteområde for barna i sameiet.

Styret foreslår at en eventuell trampoline plasseres på gressplenen mellom Hofftunet 10 og Hofftunet 12. Styret foreslår at sameiet bekoster innkjøp av en solid trampoline med et prisestimat på 15.000 kr. Sameiet står deretter ansvarlig for vedlikehold slik som bytte av sikkerhetsnett. Trampolinen vil settes opp ifm. vårdugnad og tas ned ifm. høstdugnad. Bruk av trampolinen vil reguleres med brukstid mellom kl. 09.00-21.00, og kodelås som sameiets beboere kjenner til (men som hindrer bruk fra uvedkommende). Styret bemerker at bruk vil skje på eget ansvar. Iht. sameiets huseieransvar kan ikke styret/sameiet holdes ansvarlig for skade så lenge trampolinen holder normal kvalitet og standard, noe som vil ivaretas ved årlig vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling til saken.

Forslag til vedtak

Det kjøpes inn en trampoline iht. beskrivelsens tekst.

Sak 8

Ballspill

Forslag fremmet av:
Faisel Rafique, Hofftunet 14

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er meldt inn et forslag til årsmøtet om endring i Husordensreglene hva gjelder ballspill. Det bor mange barnefamilier i sameiet og formålet med ballspill er å legge til rette for et inkluderende og aktivt uteområde for barna i sameiet. Ballspill skal likevel ikke være til unødig sjenanse for øvrige beboere.

Det foreslås at setning fire i avsnitt "4. Fellesarealer" i Husordensreglene slettes i sin helhet. I dag lyder denne: "Ballspill skal skje på ballplassen og ikke inne på området."

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling til saken.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres iht. beskrivelsens tekst.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Solveig Høgåsen

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

- Alannah Nilsskog Clarke
- Aras Tikuisis

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

- Malsore Muriqi
- Mona Shams

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Simen Golder Torgersen

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 11

Dugnadskomité

Roller og kandidater

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

- Alice Gaustad

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

- Jan Bernigeroth

Valg av 1 vara 1 Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 12

Orienteringssak: Vindusutskiftning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret orienterer om status i saken for vindusutskiftning, når det gjelder kravspesifikasjon, utforming og videre prosess, etter første gjennomførte utskiftning mars 2026. Styret vil legge ut informasjon på Vibbo i etterkant av årsmøtet og holder derfor denne beskrivelsen av saken kort.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling til saken, da saken kun er til orientering.

Forslag til vedtak
Det skal ikke gjøres vedtak i saken.

Styrets årsrapport

Innledning
Styret i Hofftunet Boligsameie har hatt nok et aktivt år med betydelige tiltak og oppgraderinger av bygningsmassen. Kommunikasjonen med seksjonseierne har generelt vært god. Nedenfor følger en oppsummering av hovedaktivitetene i perioden.

Styrets arbeid og aktiviteter på Hofftunet per måned gjennom 2025

Januar

- Styret mottok rapport fra Elotec (totalleverandør av brannalarm og overvåking) og byttet ut flere sensorer i garasjen.
- Det ble oppdaget vannlekkasje i Hofftunet 11 og gjennomført skadebegrensende tiltak.
- Sameiet inngikk rammeavtale med Kontakt EL-installasjon for elektrikkertjenester i sameiets fellesarealer og på ladeanlegget i garasjen.

Februar

- Styret vedtok å slå sammen lån i OBOS-banken til ett felles lån.
- Unigrav begynte arbeidet med å utbedre lekkasjer i Hofftunet 9 og 13 mot sør.
- Det ble oppdaget lekkasjer fra takene på trappehusene, blant annet i Hofftunet 1 og 2. Undersøkelser viste at den opprinnelige tekkingen ikke var god nok og måtte utbedres. Unigrav og taktekker utbedret trappehuset i Hofftunet 2, og arbeid på øvrige trappehus er under planlegging. Hofftunet 1 utbedres ifm. membranutskiftning mars 2026.

Mars

- Det ble åpnet for individuell innbetaling av felleslån og flere beboere benyttet seg av dette. Det var mye rot med fakturering mm. fra OBOS i denne perioden som styret måtte følge opp, men faktureringen løste seg til slutt. Også i mars 2026 har det vært åpnet for individuell innfrielse av fellesgjeld, men i år har ingen benyttet seg av dette.
- Styret gjennomførte kontroll av ventilasjonssystemet høsten 2024 og 18 takvifter ble registrert som defekte. Flere seksjonseiere har montert motordrevne vifter, i strid med instruks fra sameiet, og dette ødelegger viftene på taket. Flere vifter har vært skiftet gjennom året 2025.

April

- Unigrav ferdigstilte arbeidet med ny membran utenfor Hofftunet 9 og 13. Utbedringene ble gjennomført for å forhindre vanninntrengning og skader på bygningsstrukturen. Tidligere skader og lekkasjer hadde skapt problemer med fukt, noe som har blitt utbedret med forsterkede membraner.
- Gartneren plantet nye hekker utenfor Hofftunet 9, 11 og 13 og la nytt rullegress. Styret og frivillige beboere vannet gresset i april/mai.
- Garasjevask ble utført.
- Årets første kapitalinnkreving ble gjennomført.

Mai

- Årsmøtet ble avholdt 6. mai på Smedstad skole. Nytt styre bestående av Solveig, Alannah, Aras, Mona og Gabrielle ble valgt. Det ble valgt representanter til valgkomitéen og dugnadskomitéen.

- Det ble gjennomført vårdugnad. Oppmøtet var bra, og mange bidro til fellesskapet ved å holde området vedlike.

Juni

- I jordskiftesaken med Hoff gård ble det oppnådd enighet om nye grenser. Grensene med vilkår for enigheten ble sendt fra Jordskifteretten til Oslo kommune for kommentarer, og disse ble mottatt 3. juni 2025. Kommentarene utløste behov for dispensasjonssøknad og beregning av Hofftunets utnyttelsesgrad. Se utvidet redegjørelse for status i saken i slutten av årsberetningen.

Juli

- Styret har fulgt opp hyppig biltrafikk på tunet.
- Det ble gjennomført service på nordre garasjeport.

August

- Sameiet sa opp avtalen med vaktmester 1 Hjelpene Hånd og engasjerte Gammel Nok som ny vaktmester. Styret er svært fornøyd med arbeidet Gammel Nok utfører, og avtalen er til og med rimeligere enn forrige avtale.
- Beboere tok initiativ til Hofftunets bærekraftsbasar.
- Det har vært gjennomført befaring og påbegynt reparasjonsarbeid for små og større råteskader Hofftunet 3, 6, 9 og 14. For nr. 6 ble det oppdaget råteskader under taket, noe som utbedres april 2026.

September

- Årets andre kapitalinnkreving ble gjennomført.
- Det ble inngått ny avtale for brøyting og støing (vintervedlikehold) med Gårdreform AS. Styret har vært svært fornøyde med arbeidet Gårdreform har gjort gjennom vinteren.
- Det ble gjennomført test av brannalarmen i garasjeanlegget.
- Bommen ble ødelagt og service ble bestilt.

Oktober

- Styret valgte Glassmester 1 som leverandør av vinduer og balkongdører, og koordinerte interessepåmelding for utskiftning. Utskiftningsarbeidet ble påbegynt i mars 2026.
- Styret inngikk avtale om Norgespris på fellesanlegg inkl. ladeanlegg for elbiler. Daværende pris på private ladere var kr 3,00 per kWh, og ble redusert til kr 1,50 per kWh.
- Det ble skiftet flere ventilasjonsvifter i sameiet.

November

- Styret begynte arbeidet med tilkobling av brannsentralen i garasjen til App. Det gjenstår arbeid med påkobling til internett.
- Det ble gjennomført høstdugnad.
- Det ble feiret julegrantenning på B-tunet første søndag i advent.
- Styret gjennomførte HMS-runde på Hofftunet.
- Styret arbeidet med sak for HC-parkeringsplass og konfererte med advokat.
- Styret vedtok budsjett for 2026 med bl.a. økte felleskostnader på 3% og kapitalinnkreving april/september på 600.000,-.

Desember

- Styret reforhandlet avtalen for TV/internett med Telia og inngikk avtale for Bredbånd Max (avtale for kun internett og ikke kabel-TV eller TV-poeng). Den nye avtalen trådte i kraft fra 01.02.2026.

Planlagt arbeid utover normal drift for 2026

- Våren 2026 står det nye membranutskiftninger for tur, denne gangen utenfor Hofftunet 1. Arbeidet ble påbegynt i uke 12.
- I løpet av høsten 2026 skal gjesteparkeringen i vestre garasje hulkiles. Arbeidet inkluderer montasje av hulkiler (belegg langs overgangen asfalt/betongvegg) samt maling av lett tilgjengelige betongvegger med karbonatiseringsbremsende betongmaling. Hulkiling av hele østre garasje ble gjennomført i 2023.
- Styret vil fortsette arbeidet med utskiftning av defekte takvifter, utbedring av små og større råteskader og annet forefallende arbeid på Hofftunet.

Status i jordskiftesaken med Hoff gård

Det har vært meldt inn ønske om en redegjørelse for status i jordskiftesaken med Hoff gård. I jordskiftesaken med Hoff gård ble det oppnådd enighet om nye grenser. Grensene med vilkår for enigheten ble sendt fra Jordskifteretten til Oslo kommune for kommentarer, og disse ble mottatt 3. juni 2025. Det ble det angitt behov for dispensasjon fra reguleringsformål, og eventuelt behov for dispensasjonssøknad dersom utnyttelsesgraden til Hofftunet skulle overstige reguleringen ifm. arealoverføring. Engasjert arkitekt har beregnet utnyttelsesgraden, og konkludert med at dispensasjon ikke blir nødvendig. Retten ba 5. juni 2025 om at partene måtte stå for søknad om dispensasjon og Hofftunet har fulgt opp med arkitektfaglig bistand vedrørende reguleringsmessig dispensasjon. Ifm. søknad til Oslo kommune om justering/fradeling av areal ba kommunen om supplering av søknaden, noe som ble fulgt opp og nabovarslet. I denne sammenheng ble det mottatt protest fra Hoff gård og vår advokat ba 4. mars 2026 om få opplyst hvorfor det protesteres på gjennomføring av rettsforliket. Hoff gård mener at rettsforlikløsningen ikke er hensiktsmessig, men dette er klart uholdbart idet enigheten i forliket forplikter begge parter.

Saken står fremdeles hos Plan- og bygningsetaten i etterkant av siste protest. Det er inngått et rettsforlik som er avhengig av at arealoverføringen godkjennes av myndighetene og selv om man håper at tillatelsen foreligger snart, må det tas forbehold om at kommunen godkjenner søknaden innen tilmålt tid, at Hoff gård er villig til å godta at det reelle forholdet gjennomføres før eierskapet formelt er overført, og at Hoff gård ikke anker saken om hevd (som først har ankefrist når forliket er endelig godkjent). Når søknaden er godkjent av Plan- og bygningsetaten, vil man måtte rekvirere oppmåling av arealene, og deretter matrikkelføre endringene. Samlet kan dette ta mellom fire og seks måneder. Det er med andre ord uavklart når eierskiftet av de avtalte kvadratmeterne kan gjennomføres, men styret med bistand fra advokat Anders Evjenth (Bull Advokatfirma AS) og Knut Bachke (Hofftunet 10) følger opp saken fortløpende. Når saken er sluttført skal Hoff gård flytte gjerdet i tråd med dom og avtaler, mens Hofftunet skal avgi et areal mot nord og fjerne gjerde og beplantning. I forlikteksten er det angitt at de aktuelle tiltak skal gjennomføres innen 12 mnd. etter at saken er rettskraftig. Det er vanskelig å angi en tidsplan utover det som er forklart ovenfor og styret vil ikke kunne ha kontroll på fremdrift på egen hånd, men er avhengig av hva Plan- og bygningsetaten gjør, og hvordan Hoff gård agerer. Hofftunet vil like fullt så effektivt som mulig være pådriver for en endelig avslutning av saken.

Avslutning

Styret takker alle seksjonseiere for deres bidrag til fellesskapet og for konstruktiv dialog gjennom året. Vi ser frem til videre samarbeid for å sikre at Hofftunet Boligsameie forblir et trygt og godt sted å bo.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Hofftunet Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hofftunet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: VAY0N-VWX6B-TJLSQ-EIILL-7TCWN-IB0XV

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 24. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VAY0N-VWX6B-TJLSQ-EIILL-7TCWN-IB0XV

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: ERNST & YOUNG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 23:13:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VAY0N-VWX6B-TJLSQ-EIILL-7TCWN-IB0XV

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.

HOFFTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971278986, KLIENTNR. 1045

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 384 670	7 382 986	7 927 996	8 165 836
Ladeinntekter elbil		203 079	83 516	0	0
Andre inntekter	3	596 290	1 396 010	550 000	600 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 184 039**	**8 862 511**	**8 477 996**	**8 765 836**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 360	-81 567	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-310 000	-375 000	-310 000	-310 000
Revisjonshonorar	6	-9 981	-9 444	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-210 095	-202 015	-210 000	-219 450
Konsulenthonorar		-104 996	-141 450	-50 010	-50 010
Drift og vedlikehold	7	-2 800 770	-5 868 325	-2 129 000	-2 671 670
Forsikringer		-635 141	-547 265	-654 000	-732 480
Kommunale avgifter	8	-1 743 490	-1 600 638	-1 813 000	-1 902 355
Ladekostnader EL-bil		-103 876	0	0	0
Energi/fyring	9	-129 705	-115 705	-190 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-656 015	-627 673	-658 000	-677 740
Andre driftskostnader	10	-601 221	-595 812	-558 000	-542 680
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 364 649**	**-10 164 893**	**-6 627 010**	**-7 291 685**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**819 390**	**-1 302 382**	**1 850 986**	**1 474 151**
Innbetalt andel fellesgjeld		6 541 886	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 361 276**	**-1 302 382**	**1 850 986**	**1 474 151**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	68 604	62 331	0	0
Finanskostnader	12	-1 063 340	-1 335 090	-1 361 136	-1 220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-994 736**	**-1 272 759**	**-1 361 136**	**-1 220 000**
ÅRSRESULTAT		**6 366 540**	**-2 575 141**	**489 850**	**254 151**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-2 575 141		
Til annen egenkapital:		6 366 540	0		

HOFFTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971278986, KLIENTNR. 1045

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 841	24 912
Forskuddsbetalte kostnader		200 653	172 943
Andre kortsiktige fordringer	13	13 797	0
Driftskonto OBOS-banken		284 897	575 383
Driftskonto OBOS-banken II		0	2 353
Sparekonto OBOS-banken		50 305	47 650
SUM OMLØPSMIDLER		**561 493**	**823 241**
SUM EIENDELER		**561 493**	**823 241**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-12 836 746	-19 203 286
SUM EGENKAPITAL		**-12 836 746**	**-19 203 286**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 075 844	19 779 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 075 844**	**19 779 350**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		253 639	129 978
Leverandørgjeld		55 728	106 098
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	242	444
Påløpte renter		4 657	7 511
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	17	8 129	3 146
SUM KORTSIKTIG GJELD		**322 395**	**247 177**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**561 493**	**823 241**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Hofftunet Boligsameie

Solveig Høgåsen/s/ Aras Tikuisis/s/ Alannah Nilsskog Clarke/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Felleskostnader	6 054 758
Internett	628 320
Lånekostnad I	697 612
Regulering Lånekostnad I	3 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 384 670**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstraordinær kapitalinnkreving	560 001
Aårskontroll El-billading	36 180
Øre avrunding	109
SUM ANDRE INNTEKTER	**596 290**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 000
Påløpte feriepenger	-1 716
Arbeidsgiveravgift	-45 644
SUM PERSONALKOSTNADER	**-59 360**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-310 000
SUM STYREHONORAR	**-310 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 981
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 981**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-1 350 194
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 350 194**
Drift/vedlikehold bygninger	-500 453
Drift/vedlikehold VVS	-33 394
Drift/vedlikehold elektro	-51 418
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-501 396
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 201
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 055
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 778
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-106 205
Egenandel forsikring	-48 000
Kostnader dugnader	-6 676
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 800 770**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 198 469
Feie- og tilsynsgebyr	-21 141
Renovasjonsgebyr	-523 880
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 743 490**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-118 511
Andre fyringskostnader	-11 194
SUM ENERGI / FYRING	**-129 705**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-36 457
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 362
Annet driftsmateriale	-3 139
Vaktmestertjenester	-101 743
Vakthold	-38 201
Renhold ved firmaer	-211 254
Snørydding	-140 082
Andre driftskostnader	-33 888
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-1 936
Kontingenter	-1 600
Bank- og kortgebyr	-5 120
Øreavrunding	51
Velferdskostnader	-6 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-601 221**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	59 404
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 054
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 671
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 615
Andre renteinntekter	1 860
SUM FINANSINNTEKTER	**68 604**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-29 472
Pantegjeldsrenter	-147 531
Pantegjeldsrenter	-875 032
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-10 305
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 063 340**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 934
Til gode av eierne	8 864
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 797**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-19 378 632
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	6 541 886
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-12 836 746**

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.

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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-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 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-19 747 194	
Nedbetalt i år	129 464	
Nedbetalt i år adminstrasjonsavtale	6 541 886	
		-13 075 844
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 075 844**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-242
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-242**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 716
Annen kortsiktig gjeld	-6 413
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 129**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26
Selskapsnummer: 1045 **Selskapsnavn:** HOFFTUNET 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 HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971278986
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, Laboratoriet Skøyen (Harbitzalléen 3, 0275 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 60
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

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:
Solveig Høgåsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at det velges to protokollvitner blant fremmøtte i salen.

Forslag til vedtak:
Ingela Marie Nylén og Karen Steinfeld er valgt.

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 310 000,-

✓ **Vedtatt.**

6. Etablering av plantekasser

Fremmet av: Malsore Muriqi, Hofftunet 1

Det er meldt inn et forslag til årsmøtet om å etablere et område med plantekasser på gressplenen på oversiden av vestre garasje. Dette kan bidra til å gjøre uteområdet grønnere og mer innbydende for beboerne.

Styret har vært på befaring med gartner som var positive til ordningen, men for enklest plenklipping bør kassene stå helt inntil grantrærne. Styret foreslår at sameiet bekoster åtte plantekasser og nødvendig jord for etablering av ordningen med et prisestimat på 1500 kr/kasse + jord. Sameiet står deretter ansvarlig for vedlikehold av plantekassene, mens beboere som benytter kassene besørger jord, vanning, gjødsel, frø mm. Styret foreslår at før hver sesong kan beboere som er interessert melde interesse til styret innen en gitt dato og at fordelingen gjøres ved loddtrekning fra sesong til sesong.

Styrets innstilling
Styret er positivt innstilt til etablering av plantekasser.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det etableres plantekasser iht. beskrivelsens tekst.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Det avsettes et areal til seks plantekasser på sørsiden av C-tunet mot St. Georgs vei, samt 6 kasser på A-tunet mot granhekken. Beboere selv bekoster kassene it. styrets beskrivelse.

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Innkjøp av trampoline

Fremmet av: Malsore Muriqi, Hofftunet 1

Det er meldt inn et forslag til årsmøtet om innkjøp av trampoline. Det bor mange barnefamilier i sameiet og formålet med en trampoline er å legge til rette for et inkluderende og aktivt uteområde for barna i sameiet.

Styret foreslår at en eventuell trampoline plasseres på gressplenen mellom Hofftunet 10 og Hofftunet 12. Styret foreslår at sameiet bekoster innkjøp av en solid trampoline med et prisestimat på 15.000 kr. Sameiet står deretter ansvarlig for vedlikehold slik som bytte av sikkerhetsnett. Trampolinen vil settes opp ifm. vårdugnad og tas ned ifm. høstdugnad. Bruk av trampolinen vil reguleres med brukstid mellom kl. 09.00-21.00, og kodelås som sameiets beboere kjenner til (men som hindrer bruk fra uvedkommende). Styret bemerker at bruk vil

skje på eget ansvar. Iht. sameiets huseieransvar kan ikke styret/sameiet holdes ansvarlig for skade så lenge trampolinen holder normal kvalitet og standard, noe som vil ivaretas ved årlig vedlikehold.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling til saken.

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

8. Ballspill

Fremmet av: Faisel Rafique, Hofftunet 14

Det er meldt inn et forslag til årsmøtet om endring i Husordensreglene hva gjelder ballspill. Det bor mange barnefamilier i sameiet og formålet med ballspill er å legge til rette for et inkluderende og aktivt uteområde for barna i sameiet. Ballspill skal likevel ikke være til unødig sjenanse for øvrige beboere.

Det foreslås at setning fire i avsnitt "4. Fellesarealer" i Husordensreglene slettes i sin helhet. I dag lyder denne: "Ballspill skal skje på ballplassen og ikke inne på området."

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling til saken.

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

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Solveig Høgåsen

Følgende stilte til valg:
Solveig Høgåsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Alannah Nilsskog Clarke
Aras Tikuisis

Følgende stilte til valg:
Alannah Nilsskog Clarke
Aras Tikuisis

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Malsore Muriqi
Mona Shams

Følgende stilte til valg:
Malsore Muriqi
Mona Shams

10. Valgkomité

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Simen Golder Torgersen

Følgende stilte til valg:
Simen Golder Torgersen

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Gabrielle Heramb

Følgende stilte til valg:
Gabrielle Heramb

11. Dugnadskomité

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Alice Gaustad

Følgende stilte til valg:
Alice Gaustad

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Bernigeroth

Følgende stilte til valg:
Jan Bernigeroth

Vara 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Karen Steinfeld

Følgende stilte til valg:
Karen Steinfeld

12. Orienteringssak: Vindusutskiftning

Styret orienterer om status i saken for vindusutskiftning, når det gjelder kravspesifikasjon, utforming og videre prosess, etter første gjennomførte utskiftning mars 2026. Styret vil legge ut informasjon på Vibbo i etterkant av årsmøtet og holder derfor denne beskrivelsen av saken kort.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling til saken, da saken kun er til orientering.

> **Forslag til vedtak:**
> Det skal ikke gjøres vedtak i saken.
>
> ✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1045
HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. juni kl. 10:00 og lukker 30. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1045

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i HOFFTUNET 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

Solveig Høgåsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alannah Nilsskog Clarke og Aras Tikuisis er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

EY Norge har besluttet å selge deler av revisjonsvirksomheten knyttet til borettslag og sameier til revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra.

Revisor må formelt velges av årsmøtet/generalforsamlingen. Bytte av revisor må derfor behandles på ekstraordinært årsmøte.

Som ledd i denne overgangen er det etablert et midlertidig selskap, TC Newco Norway IV AS, som vil overta revisjonsoppdragene før videre overføring til Cedra.

Styrets innstilling

Styret innstiller Cedra Group Norge AS/TC Newco Norway IV AS som sameiets revisor.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.06.26
Selskapsnummer: 1045 **Selskapsnavn:** HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Solveig Høgåsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alannah Nilsskog Clarke og Aras Tikuisis er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av ny revisor

TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

☐ For

☐ Mot

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 ekstraordinært årsmøte 2026 for HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971278986
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. juni kl. 10:00 til 30. juni kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

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:**
> Solveig Høgåsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Alannah Nilsskog Clarke og Aras Tikuisis er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

EY Norge har besluttet å selge deler av revisjonsvirksomheten knyttet til borettslag og sameier til revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra.

Revisor må formelt velges av årsmøtet/generalforsamlingen. Bytte av revisor må derfor behandles på ekstraordinært årsmøte.

Som ledd i denne overgangen er det etablert et midlertidig selskap, TC Newco Norway IV AS, som vil overta revisjonsoppdragene før videre overføring til Cedra.

Styrets innstilling
Styret innstiller Cedra Group Norge AS/TC Newco Norway IV AS som sameiets revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

1.3.1988
Revidert 19.4.1989
Revidert 4.4.2005

HUSORDENSREGLER

1. Innledning
Husordensregler har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2. Overdragelse og fremleie av leiligheter
Overdragelse og fremleie meddeles forretningsfører med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overtagelse av seksjonen.

Utleier er ansvarlig overfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

3. Bruk av leiligheten
De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller område for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Hamring, banking e.l. støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21:00. Enhver beboer har krav på nattero i tiden mellom kl 23:00 og 06:00. Ved selskapeligheter etter kl 23:00 må det tas ekstra hensyn til naboer, samt evt. sendes ut nabovarsel.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene.

Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt på terrasser og verandaer.
NB! Det er i følge brannforskriftene ikke tillatt å oppbevare propan i kjeller eller på loft. Grunnet brannfare, må gassflasker til gassgrill oppbevares på terrassen/verandaen

Oppsetting av levegger, veksthus og andre konstruksjoner krever styrets skriftlige godkjennelse.

Den enkelte sameier plikter i følge bygningsforskriftene å melde oppsetting av ildsted til Oslo kommune v/brann- og redningsetaten for godkjenning av dette.

Risting/banking av tepper/matter m.v. skal skje på teppebankestativet og ikke ut fra vinduer/balkonger. Soping og spyling ut fra balkonger er heller ikke tillatt.

4. Fellesarealer
Utgangsdører/garasjeporter skal normalt holdes låst hele døgnet.

Sendere til åpning av garasjeportene skal ikke oppbevares i bilen, men tas med opp i den enkeltes leilighet. Hvis senderen mistes eller stjeles, må styret snarest få melding om dette.

Barn tillates ikke å leke i oppgangene eller i kjelleren/garasjene. Ballspill skal skje på ballplassen og ikke inne på området.

Utbedring av skade forårsaket under flytting eller på annen måte, må betales av den sameier som forvolder skaden.

Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten.

NB! Trappeoppgangene skal ikke brukes som oppbevaringssted, dog kan barnevogn tillates.

Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig i oppganger, kjellere og garasjer. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates i trappeoppgangene.

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å male på vinduer og vegger, sette opp markiser, utvendige persienner, skilt, plakater/oppslag, antenner m.v, samt foreta andre fasademessige endringer. Skriftlig samtykke fra styret kreves også for beplantning på fellesarealene.

Parkering er kun tillatt på anviste plasser.

Kjøring på tunene er forbudt med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, syketransport, flytting o.l. Dette gjelder også mopeder og motorsykler. Parkering foran tunbom er forbudt fordi det hindrer syke- og brannbiladkomst.

5. Søppel

Husholdningsavfall som kastes i søppelhusene må være forsvarlig innpakket.

Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, og slikt avfall må ikke lagres i fellesrom og søppelhus.

6. Skilting

Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet. Det er den enkelte beboers ansvar å fremskaffe korrekte navneskilt til ringetablå og postkasse.

7. Dyrehold

Dyr må ikke luftes på tunene. Hunder skal alltid holdes i bånd.

8. Bruk av fellesrom

I fellesrom må det ikke oppstilles husholdningsmaskiner som dypfrysere o.l. Slike maskiner plassert i egne boder må heller ikke tilkobles felles elanlegg. Slike maskiner og slik tilkobling vil bli brakt til opphør uten varsel. Fellesrom skal heller ikke benyttes til annet formål enn forutsatt.

V E D T E K T E R

for

Hofftunet Boligsameie, org. nr. 971278986

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte.13. november 2018.i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 21.januar 2003
Endret etter ordinær generalforsamling 05.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Hofftunet Boligsameie. Seksjoneringen for Hofftunet Boligsameie fant sted under den første eierseksjonslov fra 4. mars 1983

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 110 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31, bnr. 370 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte tinglyste bruksenhet består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte tinglyste bruksenheter er fellesareal, Særskilt merkede garasjeplasser og boder, samt hellelagte terrasser for bruksenhetene på bakkeplan er tillagt til disposisjon for de enkelte bruksenheter. Det er ikke gjennomført seksjonering av tilleggsdeler for dette, fordi ved opprinnelig seksjonering var dette ikke mulig ifølge opprinnelig eierseksjonslov av 4.mars l983.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i bruksenhetens 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. Utleie av garasjeplass kan bare skje til annen eier i sameiet og skal meddeles styret.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet til boligformål. 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. Seksjonseier disponerer sine tildelte og merkede garasjeplass(er), bod(er) og eventuelle hellelagte markterrasser og balkonger.

(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 inklusive garasjeplasser, må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Sameierne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor boligsameiet.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med boligformål. 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 uten forhåndsgodkjenning fra styret.

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. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(6) 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 avgjør om remontering skal tillates.

(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) Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av husordensreglene. Slike endringer skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

(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 Parkering
(1) Det er forbudt å parkere inne på selve Hofftunet

(2) Seksjonseieren skal kun parkere egen bil på egen tildelt parkeringsplass i garasjen

(3) Gjesteparkeringsplassene skal benyttes av gjester

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar

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

c) deler av ventilasjonssystemet innenfor seksjonen, andre 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 hovedsikring i bruksenheten

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

j) nøkler og låser til veranda- og ytterdører i bruksenheten

k) vinduer, veranda- og ytterdører i bruksenheten

(2) Seksjonseieren skal vedlikehold våtrom slik at lekkasjer unngås

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. ekskl. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

(9) Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets fasader mot ute- og fellesarealer, for eksempel alle utvendige byggkonstruksjoner som levegger, verandakasser, utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret. Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

(0) 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.

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

(2) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier eller beboer og som dekkes av boligsameiets forsikring, kan boligsameiet kreve egenandel, avkortning og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Det gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal.

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 og kanaler.. 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) 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.

(5) 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) Årsmøte fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et akontobeløp som innbetales forskuddsvis av den enkelte seksjonseier for å dekke sin andel av felleskostnadene, normalt med forfall 1ste dag i hvert kvartal. Styret kan årlig beslutte månedlig innbetaling med samme forfall. Seksjonseiere vil få informasjon om eventuell endring med minimum tre måneders varsel.

(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.

(3) Ved overdragelse av seksjonen kan det ikke kreves tilbakebetaling av eventuell andel av innbetalte reserver

(4) Seksjonseier som ikke innbetaler sine fellesutgifter i rett tid, kan ilegges et purregebyr og forsinkelsesrente. Unnlatelse av å betale a konto beløp etter påkrav utgjør vesentlig mislighold av sameiers forpliktelser.

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 kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 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.

I tillegg har de andre seksjonseierne tinglyst panterett i den enkelte seksjon med NOK 10.000.- til sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor de øvrige sameierne. Panteretten er uten opptrinnsrett og med prioritet etter første gangs overdragelsessum, senere etter 90% av lånetakst.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer, herav 1. og 2. 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. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

(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, husordensregler og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal herunder sørge for å utarbeide og ajourholde plan for løpende og periodisk vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg.

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.

(3) Styret kan meddele prokura.

(4) Løpende utgifter kan anvises av styreleder alene. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

(5) Styret er beslutningsdyktig når pkt 8 -2 , underpunkt (3) er oppfylt..

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem og eller forretningsfører 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 ifellesskap

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 april måned. Styret skal minst 8 uker på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som seksjonseier ønsker behandlet på årsmøte skal sendes inn skriftlig til styret senest 6 uker før årsmøte.

(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
- behandle og ta til etterretning styrets forslag til budsjett
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 to seksjonseiere 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
d) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

e) 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 vesentlige 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

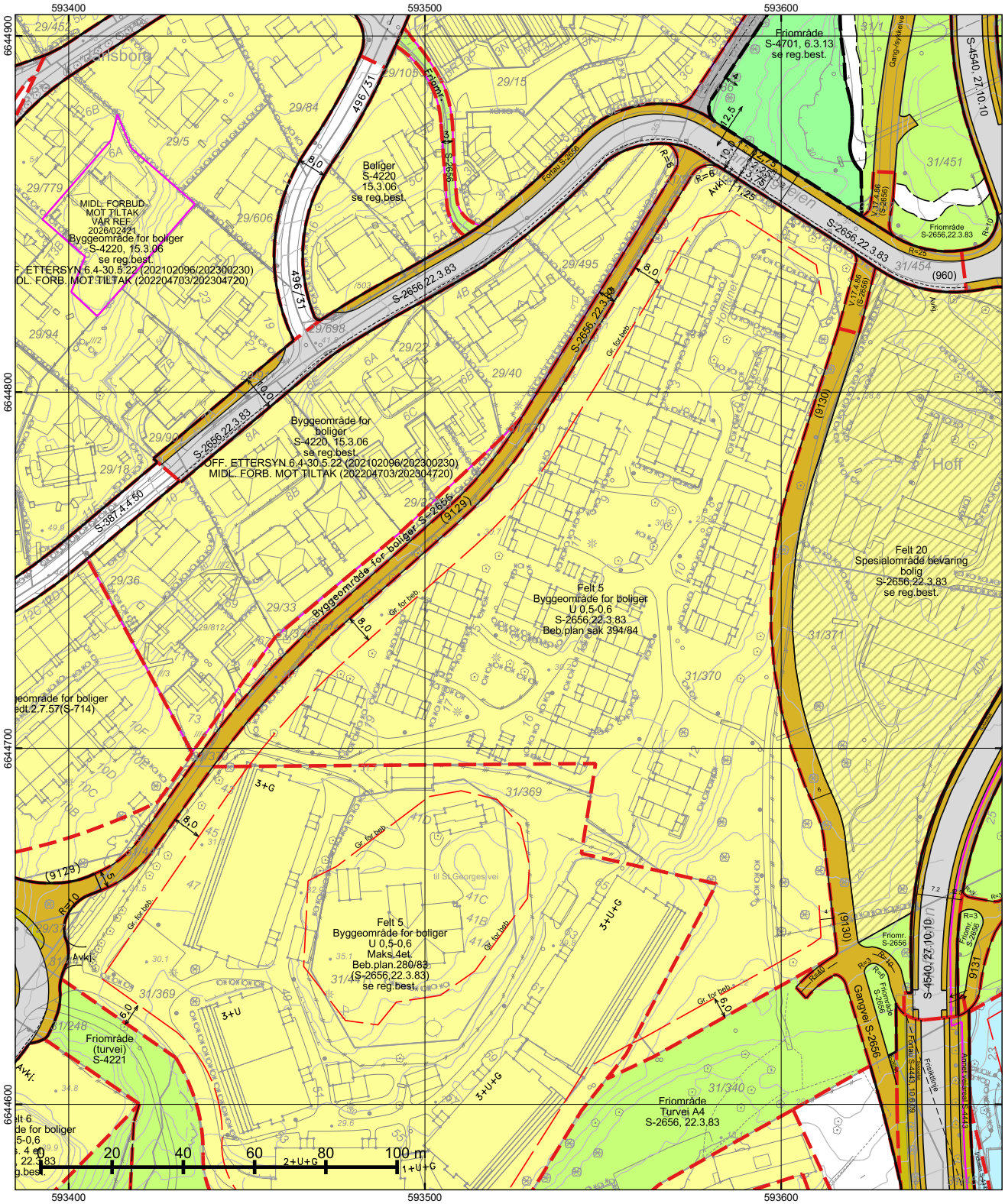
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

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 sameier selv ansvarlig for å tegne

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162237/ 86538740
Adresse: HOFFTUNET 8
Gnr/Bnr: 31/370

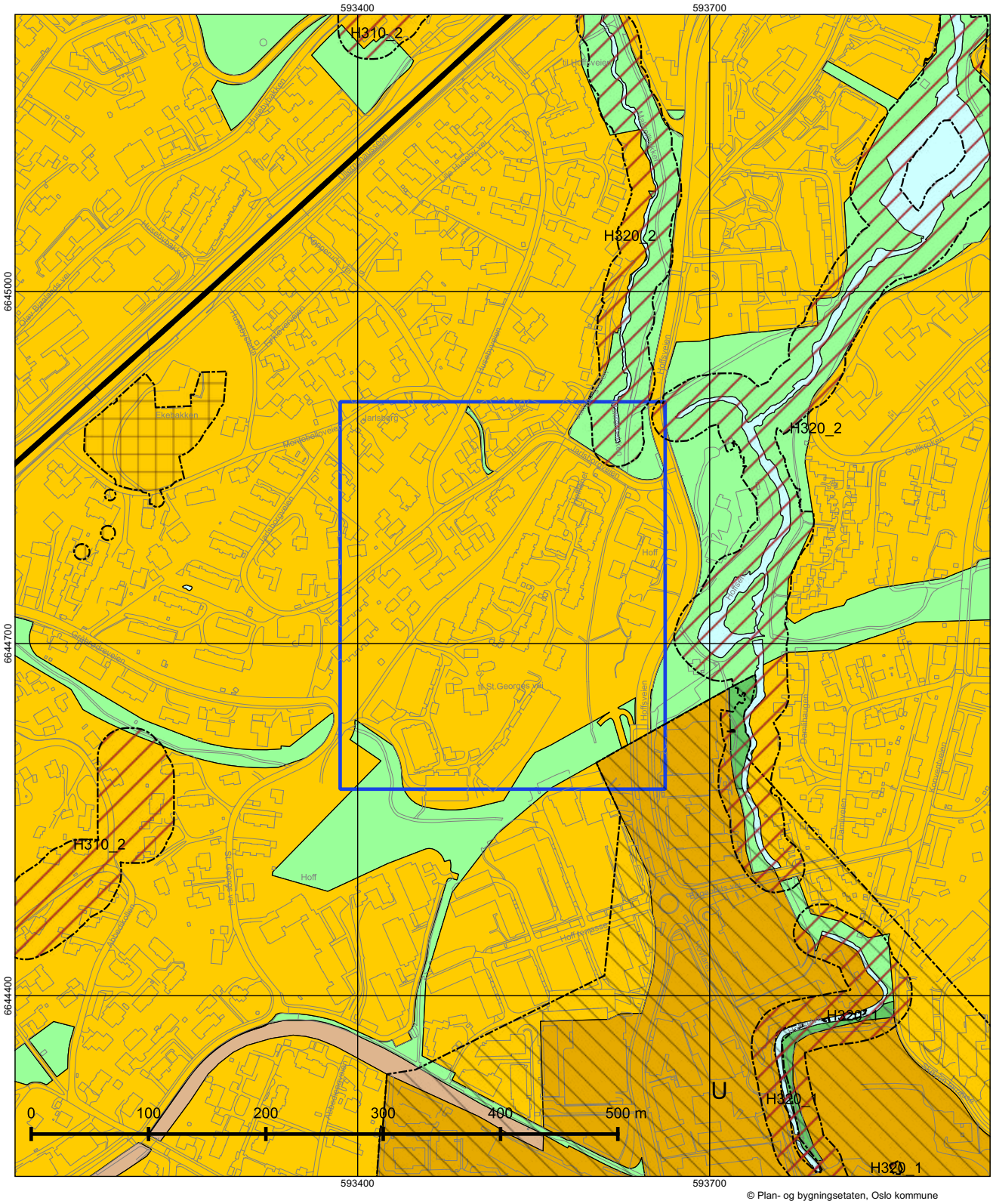
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162237/86538740
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

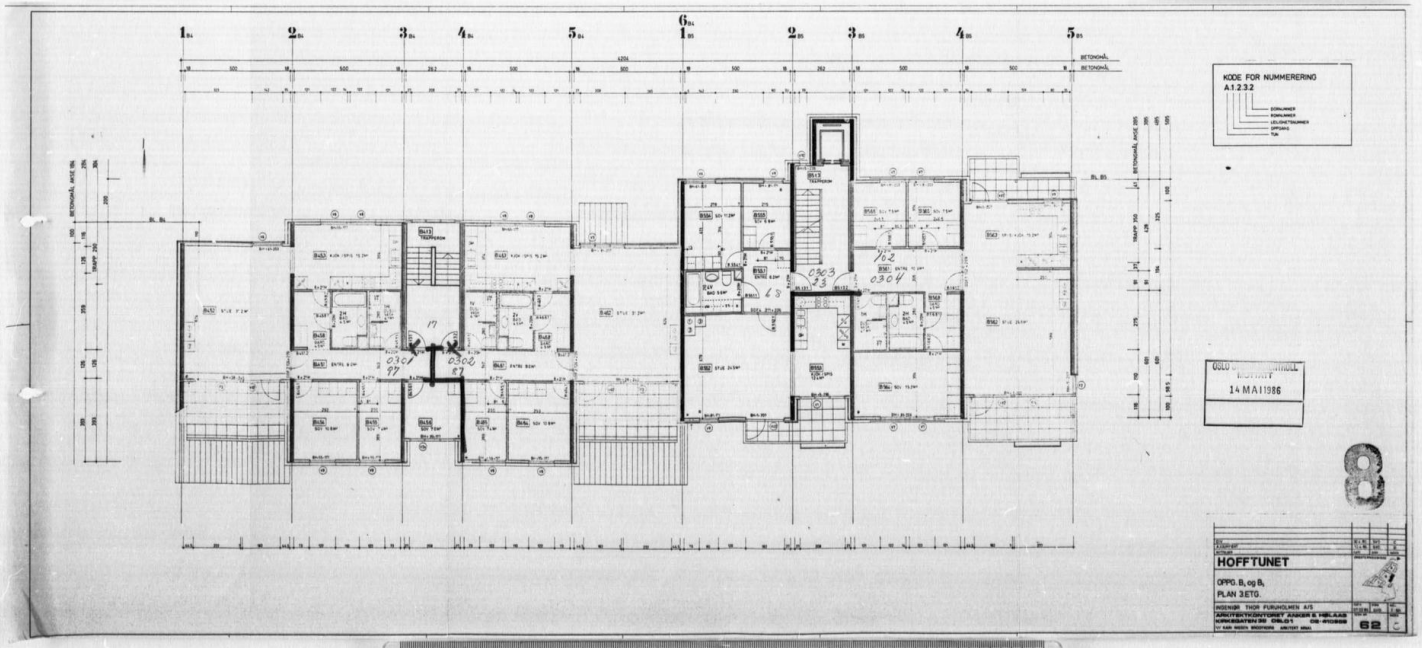
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** 0560 OSLO 5 * 68 30 40

OV/bs

Oslo, den 4. juni 1991.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 84/4943

Gnr.31, bnr.370, Hofftunet felt B - blokk 4 og 5
Arbeidets art

Avsluttende synsforretning
13.5.91

Nybygg
Bygningens art

Boligblokk
Byggherre

Selmer-Furuholmen A/S, P.b.9006-Vaterland, 0134 OSLO 1
Byggemelder

Ark.kontoret Anker & Hølaas, Kirkegt.32, 0153 OSLO 1
Ansvarshavende

Reidar Øydvin, c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S, P.b.9006 Vaterland, 0134 OSLO 1

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

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

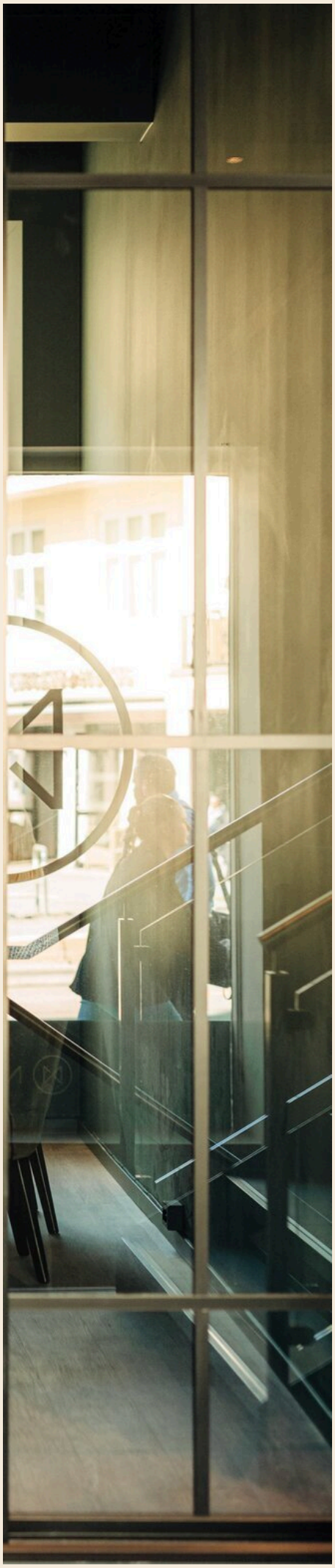
BN. 0-14. ANDVORD.

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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.

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: 8-0338/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - _____ kl. _____

Adresse: Hofftunet 8 0377 OSLO
Matrikkel: Gnr 31, bnr 370, snr 56 (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)

Denne boligen er presentert av:



Renate Finnanger Fløan
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
r.floan@nordvikbolig.no
902 15 515



Øyvind Næss
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
o.ness@nordvikbolig.no
482 48 215

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