PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

# HOFF TERRASSE 7

# Vedlegg

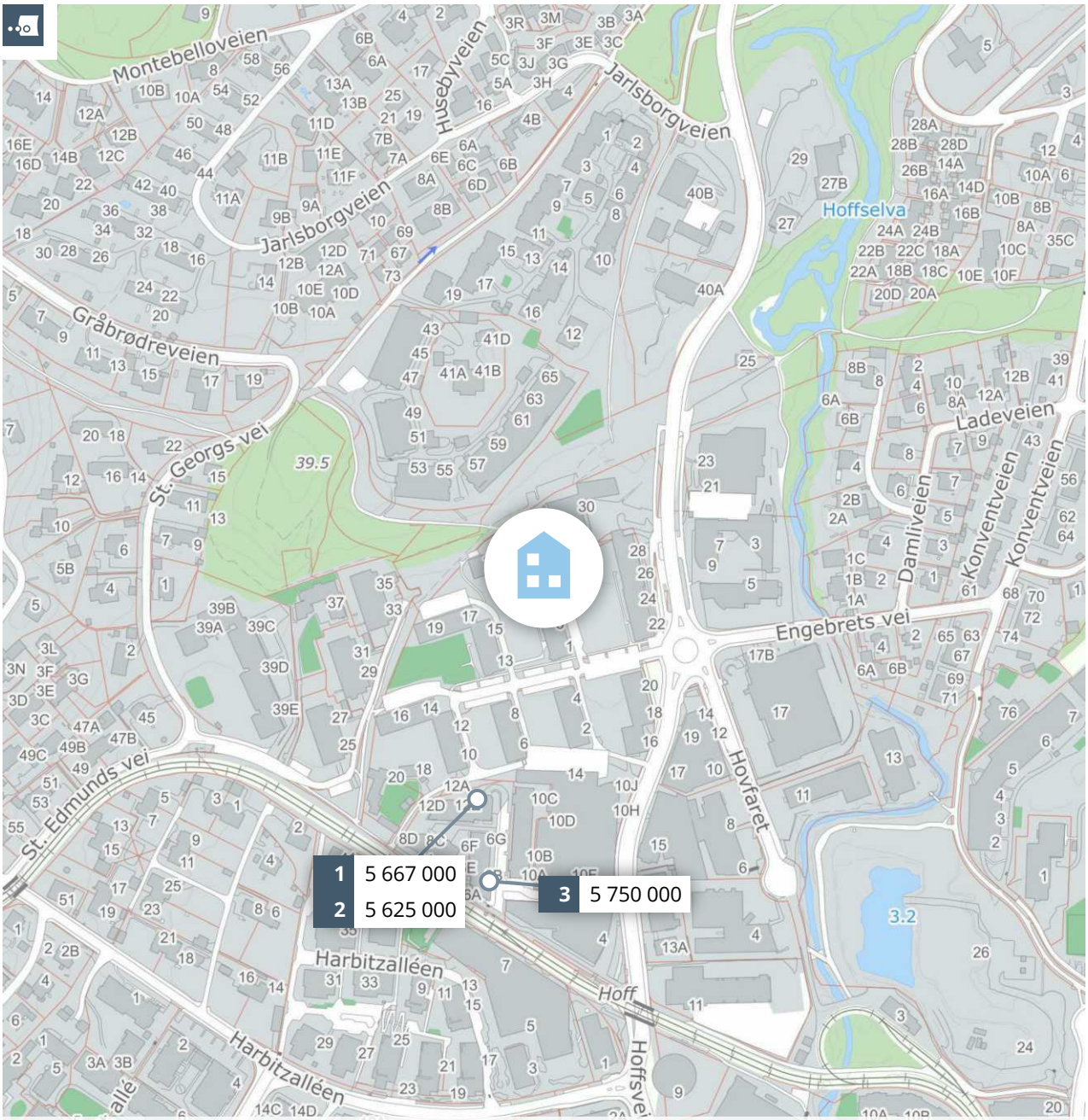
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning




# Meglers verdivurdering

# HOFF TERRASSE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 06.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hege Berg Thomstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hoff terrasse 7, 0275 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1950

GNR 31 BNR 175 FNR 0 SNR 167 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Hoff nord

Verdivurdert til

**5 000 000**

| 93 828 | 5 093 828 | 134 048 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 38 m² | 6 m² | - m² | 3 m² | - m² | 8 m² |
| Byggeår | | | | | | 1950 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 680 |
| Formue | - |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 3 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hoffsveien 12 A | | | | 08.06.2026 | 5 490 000 | **5 667 000** | 0 | 5 667 000 | **125 933** |
| | 45 m² | 2005 | 4. etg | 1 sov | | | | | | |
| 2 | Hoffsveien 12 A | | | | 12.06.2026 | 5 600 000 | **5 550 000** | 75 000 | 5 625 000 | **125 000** |
| | 45 m² | 2005 | 4. etg | 1 sov | | | | | | |
| 3 | Hoffsveien 6 A | | | | 10.03.2026 | 5 900 000 | **5 750 000** | 0 | 5 750 000 | **119 792** |
| | 48 m² | 2005 | 4. etg | 1 sov | | | | | | |

Flott 2-roms hjørne leilighet med en koselig balkong som byr på morgensol og et frodig utsyn over gårdens fine grøntareal. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har alt du trenger i umiddelbar nærhet.

Innvendig har leiligheten en moderne standard og en god planløsning.

Entré/gang:
Innbydende entré med plassbygde garderobeskap og plass til ytterlige møblering som gir praktisk oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) med kikkehull og dørcalling er montert på vegg ved entrédør. Her får du umiddelbart et godt førsteinntrykk.

Stue:
Stuen er lys og innbydende med god plass til både sofagruppe, mediemøblement og spiseplass. Stuen har malte overflater i moderne farger og et lyst gulv. Fra stuen er det utgang til en balkong hvor du sitter under tak godt beskyttet mot vær og vind. Balkongen vender ut mot en felles hage og er en flott forlengelse av stuen.

Kjøkken:
Leiligheten har separat kjøkkenløsning med stilren kjøkkeninnredning fra 2018. Kjøkkenet har hvite glatte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som medfølger: induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Baderom:
Delikat flislagt baderom pusset opp i 2019. Baderommet har gulvvarme, downlights i himling, samt opplegg for vaskemaskin. Videre inneholder baderommet servantskap og overskap med glatte fronter, heldekkende servant, speilskap med lysarmatur på vegg, veggmontert klosett, samt nedsenket dusjhjørne med buede foldedører, hjelpesluk og termostatstyrt blandebatteri.

Soverom:
Koselig soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet har plassbygget garderobeskap og nattbord som gir rikelig med lagringsplass. Soverommet er malt i en mørk farge som skaper en herlig avslappende atmosfære.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 08.10.2023 | 17.10.2023 | 29.11.2023 | 4 290 000 | 4 390 000 | 13 724 | 4 403 724 | 2 |
| 10.12.2019 | 17.12.2019 | 25.02.2020 | 3 500 000 | 3 730 000 | 9 495 | 3 739 495 | |
| 04.08.2006 | 11.08.2006 | 05.10.2006 | 1 500 000 | 1 800 000 | 19 501 | 1 819 501 | |
| 21.11.1997 | | 21.11.1997 | - | 180 000 | - | 180 000 | 3 |
| 10.08.1990 | | 10.08.1990 | - | 128 000 | - | 128 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er i god stand og har en fin lokal beliggenhet.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i Hoff nord grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

## Leiligheter solgt i Hoff nord grunnkrets siste 3 mnd

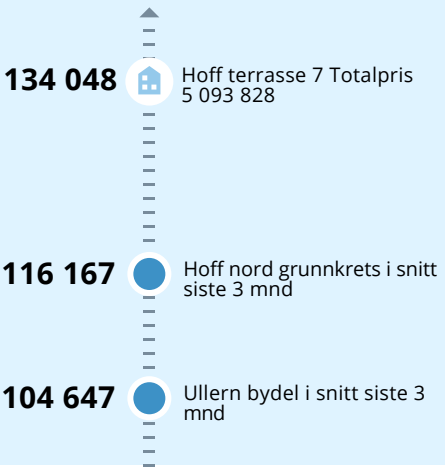
18
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 2% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Hoff terrasse 7, 0275 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 175, snr. 167

**Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 38 m²**



**Befaringsdato:** 22.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26173 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WJ1271

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3. etasje med inntrukket balkong, beliggende meget sentral på Skøyen, Bydel Ullern.

Leiligheten har opprinnelig naturlig ventilasjon.
På bad er det montert elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
På kjøkken er ventilator over stekesone, tilkoblet avtrekkskanal.

Oppvarming via radiatorer.

Kjøkkeninnredning fra 2018, i henhold til tidligere prospekt.
Takhøy innredning med hvite glatte fronter.
Heltre eik benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom.
I henhold til tidligere prospekt ble baderommet pusset opp i 2019.
Eier innehar FDV-dokumentasjon på modernisering av baderommet. Denne er lastet opp på Boligmappa.no.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Utgang fra stue til inntrukket balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt 1 loftsbod med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

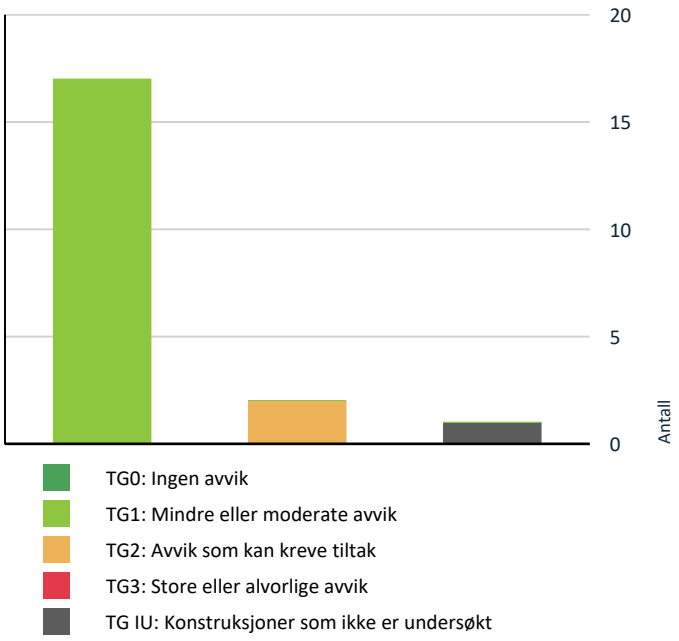
**Lovlighet** Gå til side

**2-roms leilighet i 3. etasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 2-roms leilighet i 3. etasje

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



**Byggeår**
1950

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Anvendelse**
Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

### TG 1 Balkongdør

**Beskrivelse**

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Isolerglasset fremsto som helt ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av dørens åpnings- og lukkefunksjon.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

### TG 1 Entrédør

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har kikkehull og malt innside.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

# Tilstandsrapport

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Utgang fra stue, til inntrukket balkong i betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i tre, på betongdekke.

Rekkverk i betong, med skifer på topp.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 66 cm ved befaringen. Dette er lavere enn dagens krav i TEK17, hvor rekkverk på balkonger skal ha en høyde på minimum 1,0 m, og minimum 1,2 m der høydeforskjellen til terreng overstiger 10,0 m.

Rekkverkshøyden vurderes som et informasjonsforhold og er ikke alene tillagt tilstandsgrad.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler ved befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

*Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Fasader forblendet med rød, spekkmurt teglstein.
Saltak (skråtak) i trekonstruksjoner, tekket med takstein eller plater.
Det er opplyser at taket ble rehabilitert i 2024-2025
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong.
Ellers malte flater.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold

# Tilstandsrapport

innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Det er montert downlights (led) på bad, i stue og på kjøkken.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyde målt til ca. 2,50 m.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper, merker og mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Forholdene vurderes som normale for bygningsdelens alder og påvirker ikke bruksfunksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

### TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Glatte, malte innerdører.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Entré/gang:
- Garderobeskap med glatte fronter.

Soverom:
- Skapinnredning med glatte fronter.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom.
I henhold til tidligere prospekt ble baderommet pusset opp i 2019.
Eier innehar FDV-dokumentasjon på modernisering av baderommet. Denne er lastet opp på Boligmappa.no.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Eier innehar FDV-dokumentasjon på modernisering av baderommet. Denne er lastet opp på Boligmappa.no.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flissatte vegger.

Malt himling.
Det er montert downlights (led) i himling.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner, overflater og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Det er registrert at dør er plassert i definert våtsone. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringen. For å redusere fuktbelastningen anbefales det å begrense unødig direkte vannsprut mot døren.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fallforholdene i dusjsonen ble funksjonstestet ved bruk av dusj, i samsvar med NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende til sluk.

Selv om fallforholdene kan avvike fra de preaksepterte ytelsene i veiledningen til TEK17, vurderes gulvet å ha tilfredsstillende funksjon når bruksvannet ledes til sluk ved funksjonsprøvingen.

Det er utført stikkprøvekontroll av fallforholdene på øvrige deler av gulvet i minst to retninger. Ved de kontrollerte punktene ble det ikke registrert motfal eller fallforhold som medfører at bruksvann eller lekkasjevann ikke ledes til sluk.

———

Det ble registrert noe svertesopp på silikonfuger i dusj samt noe utenfor.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved

befaringstidspunktet.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Hjelpesluk i plast, lokalisert i dusjsone.

Hovedsluk i plast med klemring og synlig membran/mansjett (type toppmembran).

Jordfeilkabel er festet til slukrist.

———

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 32 mm. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

———

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.





## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap og overskap med glatte fronter.
Heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Nedsenket dusjhjørne med foldedører, hjelpesluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himing.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert i ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte under dør.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Det er ikke vurdert om den elektriske avtrekksviften er godkjent for tilkobling til eventuell felles avtrekkskanal. Befaringen omfatter ikke kontroll av elektrisk tilkobling, luftmengder, kapasitet, brannsikkerhet eller samvirke med bygningens øvrige ventilasjonssystem.
Det henvises i tillegg til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

## 3. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot murvegg, naboleilighet eller fellesareal.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater. Gulvet er ikke målt, og skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.

Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes.

# KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra 2018, i henhold til tidligere prospekt.

Takhøy innredning med hvite glatte fronter.
Heltre eik benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

———

Det anbefales å installere komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for brannskader.

———

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator er montert over stekesonen.
Ventilatoren er tilkoblet ventilasjonskanal, over overskap.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Bad:
Hovedsakelig vannførende plastrør utført som rør-i-rør-system.
Fordelerskap er plassert i himling og har adkomst via luke.
Rørkursene er merket.

Kjøkken:
Hovedsakelig vannførende plastrør utført som rør-i-rør-system.
Det ble registrert endetetting i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Interne stoppekraner i rørskap, samt i innkassing ved klosett, på bad.

I henhold til fremlagt dokumentasjon (FDV) fra utførende entreprenør (Ringen Rørservice AS) ble det lagt opp nytt røranlegg i 2019, i forbindelse med modernisering av baderom.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

# Tilstandsrapport







## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligens ventilasjon er opprinnelig basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduene.
Opprinnelig veggventil i stue er blokkert av nedsenket himling.

Avtrekk skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte på bad samt kjøkkenventilator over stekesonen, tilkoblet avtrekkskanal.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

———

Det er ikke vurdert om den elektriske avtrekksviften er godkjent for tilkobling til felles avtrekkskanal.

**Vurdering av avvik:**
• Opprinnelig tilluftsventil i stue er blokkert av nedsenket himling.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Blokkert tilluftsventil kan redusere lufttilførselen og ventilasjonens samlede funksjon.
Dette kan påvirke luftutskiftingen og inneklimaet i boligen.

*Tiltak:
Det anbefales å reetablere tilluft gjennom den opprinnelige ventilen eller etablere annen permanent tilluftsløsning med tilsvarende funksjon.

Bygningen er oppført i en periode da det gjaldt andre tekniske krav til ventilasjon enn i dag.
Eventuelle tiltak som berører bygningens ventilasjonssystem bør avklares med boligselskapet og utføres på en måte som er tilpasset bygningens konstruksjon.

## TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Boligen har radiator i stue tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.

Vannbårne rørføringer er utført i kobber og er fra byggeåret.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved radiator eller tilgjengelige rørføringer ved befaringen.

Rørføringene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll av radiator og tilgjengelige rørføringer i boligen. Bygningens felles varmeanlegg er ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**
• De synlige kobberrørene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Alder på radiatorer og tilhørende varmeanlegg innebærer økt risiko for slitasje, redusert effektivitet og etter hvert lekkasjer. Selv om anlegget fungerer ved befaring, kan restlevetiden være begrenset, og det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

*Tiltak:
Det anbefales å følge med på anlegget gjennom normal drift, med særlig oppmerksomhet på lekkasjer, rust, støy eller redusert varmeeffekt. Ved fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering av boligen bør utskifting eller modernisering av radiatorer og deler av varmeanlegget vurderes.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med, og uten, jordfeilbrytere.
4 fordelingskurser.
1 jordfeilbryter.
Hovedsikring på 32 Amp.

Automatene er av forskjellig alder.

Det er montert selvavlesende strømmåler.
_____

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i 2021, utført av Elektrokonsept AS.
- Bytte av 4 stk. halogen downlights til Led

# Tilstandsrapport

- Bytte dimmer til Led.
Det foreligger samsvarserklæring for de opplyste arbeidene, datert 02.03.2021.

Opplysningene er ikke verifisert utover mottatt dokumentasjon, og det er ikke foretatt kontroll av arbeidets omfang, kvalitet eller samsvar med gjeldende forskriftskrav utover det som fremgår av erklæringen.

_____

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

**Vurdering av avvik:**
• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

_____

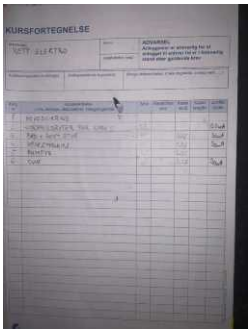
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en nærmere vurdering av anlegget, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.






## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

# Tilstandsrapport

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

_____

Informasjon om branncelleinndeling:
TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

*Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

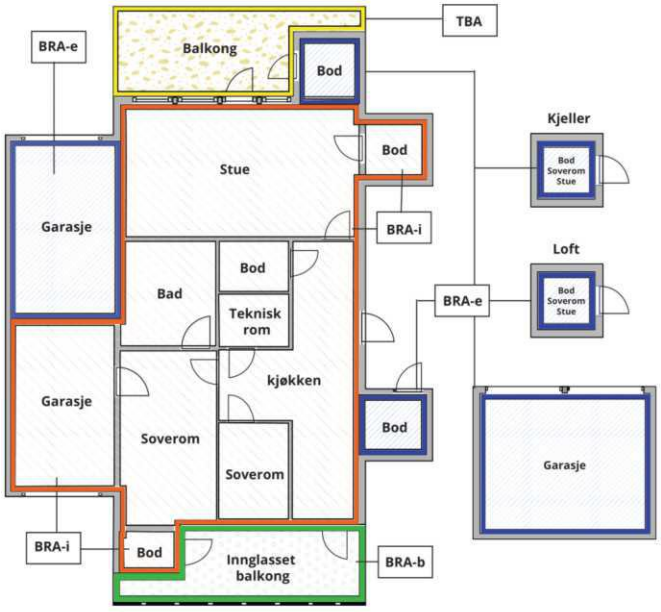
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 2-roms leilighet i 3. etasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 3. Etasje | 38 | | | 38 | 3 | | 38 |
| Kjeller | | 3 | | 3 | | | 3 |
| Loft | | 3 | | 3 | | 8 | 11 |
| **SUM** | **38** | **6** | | | **3** | **8** | **52** |
| **SUM BRA** | **44** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Entré, bad, soverom, stue, kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |
| Loft | | Bod | |

**Kommentar**

3. Etasje:
Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til balkong på ca. 3,4 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 3 m².

Bod med måleverdig areal på ca. 3 m².
Boden har skråtak.
Gulvarealet er målt til ca. 11 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.7.2026 | Thomas Tandberg | Takstingeniør |
| | Anine Nikoline Johansen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 31 | 175 | | 167 | 26671.3 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Festet |

### Adresse

Hoff terrasse 7

### Hjemmelshaver

Johansen Anine Nikoline (Fester)
Stette Camilla Louise Seip (Hjemmelshaver)
Seip Jesper Georg (Hjemmelshaver)
Arebø Jon Bernhard (Hjemmelshaver)
Arebø Lars Christian (Hjemmelshaver)
Blakstad Mariken Birgit Massi Seip (Hjemmelshaver)

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0303

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Tomten er festet.

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Hoff Terrasse Sameie | 19 / 10439 | OBOS Eiendomsforvaltning AS | 871526672 |

**Felles formue**
Kr. 13 817 31.12.2025

**Felles gjeld:**
Kr. 93 827 01.07.2026

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

2-roms leilighet i 3. etasje med inntrukket balkong, beliggende meget sentral på Skøyen, Bydel Ullern.
Gangavstand til offentlig kommunikasjon med både tog, flytog, trikk og buss.
Kort vei til Frognerparken.
Karenslyst Allé handlegate like i nærheten med et godt utvalg av butikker, spisesteder, treningssenter og andre servicetilbud.
Barnehage rett i nærheten, og kort avstand til Skøyen skole (som Hoff Terrasse sokner til).
Lite handlesenter rett over veien med matbutikker, apotek, frisør, café, legekontor og tannlege, blomsterbutikk m.m.
God offentlig kommunikasjon.
Flotte turområder i Frognerparken og på Bygdøy som ligger i gangavstand.

### Om tomten

Felles tomt på 26 671,30 m².
Tomten er festet.
Festetiden er forlenget til 20.05.2038. Bortfesterne har hvert. 20. år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til tomtenes daværende verdi.
Festeavgiften ble siste økt 20.05.2019.
Festeavgiften dekkes av de brøkfordelte felleskostnadene.

Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, grillplass, sittegrupper, lekeapparater og variert beplantning. Asfalterte internveier.

Sameiet har noen parkeringplasser, forbeholdt sameiet.
Det er også noen gjesteplasser.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 2 680,- per måned (kr. 32 160,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Det er opplyst at sameiet har egne sider på portalen Vibbo, hvor informasjon og spørsmål deles.
https://vibbo.no/hoff-terrasse-1

### Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse samt næring.
Boligblokk oppført i 1950 i betongkonstruksjoner, etter datidens byggeskikk og metoder.
Det foreligger ferdigattest på oppføring fra 1954.

Sameiet består av 221 boligenheter og 19 andre enheter.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Fremtind/Eika | 1336715 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Utfylt av selger. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.08.2026 | |
| 2 | 04.08.2026 | |
| 3 | 05.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.07.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen | Oppdragsnr. | 169260069 |
| Addresse | Hoff terrasse 7 | | |
| Postnr. | 0275 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Anine Nikoline Johansen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

oktober 2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2år 9mnd

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Eika Skadeforsikring AS

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Jeg kjenner ikke til noen hendelser eller feil ved mitt våtrom. Følgende ble oppgitt på egenerklæringsskjema fra tidligere eier i 2023 "Himling ble byttet samt. skifting av fliser som følge av utbedring i rørsjakt grunnet lekkasje fra etasje over"

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ikke i min eietid. Tidligere eier opplyste om skifting av soilrør på vegne av sameiet i sammenheng med bygging av nytt bad i etasjen over.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Jar Rørteknikk AS

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Takrehabilitering 2024-2025

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Dette ble håndtert av sameiets styre. Sameiet kan kontaktes for ytterligere informasjon.

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til 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?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.07.2026

Signert av *Anine Nikoline Johansen*

Initialer selger:
A N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 169260069 Vår ref.: 10219-1-167 Dato: 07.07.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Hoff Terrasse Sameie |
| Organisasjonsnr: | 871526672 |
| Seksjonseier: | Johansen, Anine Nikoline |
| Adresse: | Hoff Terrasse 7, 0275 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 167 |
| Gnr. | 31 |
| Bnr. | 175 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Festetiden er folenget til 20.05.2038. Bortfesterne har hvert. 20. år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til tomtenes daværende verdi. Festeavgiften ble siste økt 20.05.2019. Festeavgiften dekkes av de brøkfordelte felleskostnadene.
- Sameiet har avtale om 1000Mb internett. Følgende seksjoner betaler ikke tillegg for bredbånd: 1, 2, 28, 46, 64, 104, 225-236 og 237
- Styret har inngått avtale med Techem om avregning av varme. Det skal installeres nye målere i samtlige leiligheter. Varmtvann skal ikke avregnes og er felles for alle seksjoner og betales via felleskostnadene.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.06.2026
- Tidligere forr.fører: OBF, ssr@obf.no
- Salg av næringsseksjon skal styregodkjennes samt all utleie av bolig, bod og garasjeplass.
- Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidl.ff. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
- Forsikring: Fremtind/Eika knr 1336715

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 83987238081 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,70% |
| Restsaldo | 41 939 395,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2054 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 83987268584 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,75% |
| Restsaldo | 1 900 231,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2055 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 83987186456 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,70% |
| Restsaldo | 5 061 453,01 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2031 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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: 2 680,00
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Avdrag/renter lån 8398.72.38081 | 576,00 | |
| Avdrag/renter lån 8398.72.68584 | 55,00 | |
| Tillegg bredbånd | 283,00 | |
| Felleskostnader | 1 766,00 | |

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 gitt av OBF (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 451,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 6.348,- |
| Annen formue: | 13.817,- |
| Gjeld: | 103.580,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 83987238081 |
| Restsaldo: | 89 760,54 |
| Kapitalkostnader: | 593,07 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 83987268584 |
| Restsaldo: | 4 066,96 |
| Kapitalkostnader: | 26,86 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 83987186456 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 93 827,50 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.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med prosjektleder Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon via 22 86 55 00.

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

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

**Hoff Terrasse Sameie**

**årsmøte 2026**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Onsdag 08.04.2026, kl 18:00

Sted: Sjølyst Møtesenter
Drammensveien 165

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styreleder@hoffterrasse.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Hoff Terrasse Sameie onsdag 08.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

# Årsmøte i Hoff Terrasse Sameie

Onsdag 08.04.2026, kl 18:00
Sjølyst Møtesenter Drammensveien 165

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Hoff Terrasse Sameie

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2025

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 470 000

**Forslag til vedtak:** Styret honoreres med kr 470 000

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om radiatormålere

Hoff Terrasse Sameie har inngått avtale med Techem om levering og montering av nye radiatormålere. Techem er integrert med OBOS, noe som betyr at kostnader knyttet til energimåling vil bli fakturert sammen med øvrige felleskostnader.

For beboerne innebærer dette at utgifter til oppvarming vil komme på samme faktura som blant annet felleskostnader, internett og andre OBOS-relaterte tjenester, uten separate fakturaer.

De nye målerne vil gi mer presis måling av energiforbruk og bidra til en mer rettferdig fordeling av kostnader. Montering vil bli gjennomført før neste fyringssesong, det vil si i løpet av høsten 2026.

Mer informasjon om fremdrift og praktisk gjennomføring vil bli formidlet når dette nærmer seg.

### 4.2 Orientering fra styret om isstoppere

Det ble i vinter montert ekstra isstoppere på alle tak vendt mot inngangspartiene.

I løpet av sommeren vil Storo Blikkenslagerverksted komme tilbake med lift for å montere det samme mot grøntarealene.

# 5. Forslag

## 5.1 Forslag fra Harald Dean om balkonger til 2-roms seksjoner

Hei,
sender med dette inn en sak som jeg ønsker behandlet på årsmøte 8. april. Det gjelder en utredning av interesse for, mulighet til, og kostnad ved å etablere balkong på 2-roms leiligheter. Litt avhengig av kostnad selvfølgelig, men som eier av en 2-roms har jeg tenkt på dette siden jeg overtok leiligheten i august 2025. Er andre eiere interessert i det samme?

**Forslag til vedtak:** Er det interesse for å starte en utredning av interesse for, mulighet til, og kostnad ved å etablere balkong på 2-roms leiligheter?

## 5.2 Forslag fra Titti Brun ang biltrafikk ved barnehagen HT18

Med jevne mellomrom øker biltrafikken ned gang- og sykkelstien til Hoff terrasse barnehage og Ullern bydels frivillighetssentral, som nylig har flyttet inn. Noe skyldes at folk kjører feil, bl.a. fordi googlemaps en periode oppga feil trasé. Vanligvis øker det fordi noen foreldre kjører opp og ned med barna to ganger daglig, i stedet for å parkere ved dyrebutikken.

Gjentatte ganger har vi bedt barnehagen presisere overfor foreldre at daglig kjøring ikke er tillatt. Jamfør vedlagte mitt brev og vennlig svar fra barnehagen.

Men nå er det to biler, tydeligvis ansatte, som stadig kjører inn i det som nå blir frivillighetssentralen, og parkerer inne i barnehagen foran sandkassa. Det blir vrient å forklare foreldre at dette er forbudt hvis ansatte bryter reglene.

Jeg ber om at styret i Hoff terrasse sameie presiserer overfor leietakere/kommunen at daglig kjøring på gang- og sykkelsti, og parkering inne på bilfritt område er forbudt. Frivillighetssentralen har tilgang på bilvei fra porten mot St.Edmunds vei.

Dersom det viser seg at det ikke blir tatt hensyn til, ber jeg styret vurdere en variant av skilting og bom.

**Forslag til vedtak:** Styret setter opp skilt ved nedkjørselen til HT12 med informasjon om blindvei og ser på muligheten til å opprette en bom ved behov. Styret skal også informere Hoff terrasse barnehage og kommunen om at det ikke er tillatt å kjøre på gangstien.

**Styrets innstilling:** Styret er klar over at Google Maps blandt annet anbefaler gangstien forbi HT10 og barnehagen for biltrafikk. Styret støtter forslaget

## 5.3 Forslag fra Bodil Kavmme om utbedring av veien fra HT1 til HT7

Mitt navn er Bodil Kvamne og jeg bor i Hoff Terrasse 7. Jeg har bodd her i fire år, og trives veldig godt. Styret gjør en fantastisk jobb.

Men jeg har et lite hjertesukk mht vedlikehold av eiendommassene og uteområdene.

Jeg mener det er viktig og tid for å fullføre prosjektet med å renovere de ulike gateløp og forhager i sameiet. Det som gjenstår er den trafikkerte veistrekningen Hoff Terrasse 1 - Hoff Terrasse 7

**Forslag til vedtak:** Målet er å renovere veistrekning og forhager: Hoff Terrasse 1 - Hoff Terrasse 7, innen utgangen av 2026.

**Styrets innstilling:**

### 5.4 Forslag fra John Ellis om bruk av belysning på blakongene

I mørketiden pynter vi balkongene med lys, det er hyggelig. Noen begynner allerede i oktober, og lyset blir ofte hengende på balkongene til langt ut i mars. Noen pynter beskjedent, andre med ellevill juleglede.

Julen varer, som kjent, helt til Påske …

De fleste her på Hoff har utsikt mot andres balkonger og er derfor prisgitt andres valg av julelys - det går stort sett bra. Unntaket er alt av blinkende mønstre, kraftige LED-anlegg osv.
Eierseksjonsloven sier at man ikke kan bruke boligen på en måte som er til urimelig ulempe for naboen. Lys har en påvirkning langt utover den ene eierseksjonen - ikke alle er klar over det.

Det er nesten ikke grenser på hva Clas Ohlsson, Jula og Temu nå tilbyr av julelys, tror det er lurt å ta tak i dette før det blir et problem.

**Forslag til vedtak:** Foreslår at det legges til husordensreglene at sameierne viser omtanke ved montering av julelys/ vinterlys, og at det, av hensyn til naboene, ikke er tillatt med blinkende lysanlegg

### 5.5 Forslag fra styret om direktesalg av HV26 lokaler

Styret ønsker å innhente årsmøtets mandat til å gjennomføre et direktesalg av kjellerlokalene i Hoffsveien 26 som omtalt i fjor på årsmøtet. Megler som tidligere solgte enhet i Hoff Terrasse 13 har opplyst at lokalet antakelig kan oppnå en salgspris i området 3,0–3,2 millioner kroner ved annonsering på Finn.no. Dette innebærer både potensial for høyere pris og en viss grad av usikkerhet knyttet til marked, kostnader og gjennomføringstid.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre salg av kjellerlokalene i Hoffsveien 26 til seriøse og kredittverdige kjøpere, for en pris på minimum kr 3 000 000.

## 6. Forslag fra Donal Cassidy om endringer av næringsarealer HV18

De nye eierne av Snr 2 i første etasje til Hoffsveien 18 ønsker å bygge om fra næring til bolig og trenger sameiets samtykke for å søke rammetillatelse hos PBE. Samtykket gjelder

1. bruksendring,
2. begrensede fasadeendringer for tilstrekkelig vindusareal,
3. samt erverv av ca. 3–4 kvm i kjelleren (tidligere søppelrom, ikke lenger i bruk) for å koble seksjonen til trappeoppgangen. Styret støtter forslaget og har vurdert et vederlag på kr. 100'000,- for arealet.
4. Den lang-smale seksjonen er på137 kvm og er inndelt i 6 rom, adskilt av tunge bærende vegger som ikke kan flyttes. Dette gir naturlige premisser for planløsningen: stue/kjøkken kan maksimalt være ca. 22 kvm. To alternativer er utredet :
    1. 2 boliger på ca. 65–70 kvm, eller
    2. 3 boliger på ca. 40–45 kvm.Selv om begge er gjennomførbare, peker løsningen med 3 boliger seg tydelig ut. Et stue/kjøkken på 22 kvm oppleves trangt i en stor leilighet, men er riktig dimensjonert for mindre enheter — noe markedet etterspør. I tillegg krever 3-leilighetsløsningen færre

fasadeendringer som betyr mindre byggearbeid. Sluttresultatet blir gjennomtenkte, attraktive boliger som tilfører sameiet nye, gode beboere.

Sakene må behandles i hver for seg i det følgende.

## 6.1 Forslag fra Donal Cassidy om endring av formål for seksjon 2

Det bes vedtatt tillatelse om bruksendring til boligformål av lokalet i Hoffsveien 18 underetasje.

**Forslag til vedtak:** Det vedtas at seksjonen kan reseksjonere sitt formål fra næring til bolig.

**Styrets innstilling:** Styret er positive med følgende tillegg:

1. Vedtekter må endres
2. Seksjonseier står ansvarlig for kostnader til reseksjonering
3. Det må gis godkjenning av PBE

## 6.2 Forslag fra Donal Cassidy om salg av fellesareal

**Forslag til vedtak:** Det vedtas at seksjonseier av seksjon 2 kan erverve ca. 3–4 kvm i kjelleren (tidligere søppelrom, ikke lenger i bruk) for å koble seksjonen til trappeoppgangen. Det betales kr. 100 000 til sameiet for arealet.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget fra Donal Cassidy om at seksjonseier av seksjon 2 gis utbyggingsrett til anvist areal på vedlagte tegninger. Rettigheten er personlig og kan ikke overdras ved avhending av seksjonen før ferdigattest foreligger.

Prisen fastsettes til kr. 100 000. Dersom kontrakt ikke er inngått innen 10 måneder etter vedtak, har sameiet rett til å kreve prisregulering.

Forslaget forutsetter følgende:

• Utbygger dekker alle utgifter forbundet med utbyggingen, inkludert utgifter som tilkommer laget som følge av tiltaket.

• Utbygger er ansvarlig for feil og mangler forårsaket av utbyggingen i fem år etter at ferdigattest foreligger.

• Styret gis fullmakt til å utforme kontrakt med nødvendige vilkår, som regulerer forholdet mellom utbygger og sameiet. Kontrakten skal utformes av advokat, og kostnaden dekkes av utbygger.

Før kontraktsinngåelse skal det vedtektsfestes og innhentes aksept fra utbygger om at:

• Utbygger dekker kostnader med inntil kr 12 000,- til advokat i forbindelse med eventuell innrapportering av gevinstskatt.

• Seksjonseiers felleskostnader og andel fellesgjeld økes forholdsmessig tilsvarende økningen i BRA.

• Det gjøres ikke fratrekk i felleskostnadene for bod som innlemmes i seksjonen.

• Utbygger er ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i tråd med gjeldende regler og tekniske forskrifter.

• Utbyggers entreprenør skal godkjennes av styret før avtale inngås (krav om sentral godkjenning og ansvarsforsikring).

• Laget har rett til å engasjere rådgivende ingeniør til å kontrollere kritiske konstruksjoner underveis og ved ferdigbefaring. Kostnaden dekkes av laget.

• Styret er ansvarlig for reseksjonering og fastsettelse av ny sameiebrøk.

• Utbygger dekker alle kostnader knyttet til reseksjonering.

• Utbygger dekker eventuell dokumentavgift.

### 6.3 Forslag fra Donal Cassidy om fasadeendring

Begrensede fasadeendringer for tilstrekkelig vindusareal, se vedlagte plantegninger

**Forslag til vedtak:** Det vedtas å gi tillatelse til foreslåtte fasadeendringer.

### 6.4 Forslag fra Donal Cassidy om oppdeling av seksjon 2

Denne saken voteres over dersom sak 6.1-6.3 blir vedtatt.

Det foreslås at den lang-smale seksjonen er på137 kvm deles opp. To alternativer er utredet :

1. to boliger på ca. 65–70 kvm, eller
2. tre boliger på ca. 40–45 kvm.

Selv om begge er gjennomførbare, peker løsningen med 3 boliger seg tydelig ut. Et stue/kjøkken på 22 kvm oppleves trangt i en stor leilighet, men er riktig dimensjonert for mindre enheter — noe markedet etterspør. I tillegg krever 3-leilighetsløsningen færre fasadeendringer som betyr mindre byggearbeid.

**Forslag til vedtak:** Det voteres over følgende alternativ:

1. oppdeling til to boliger på ca. 65–70 kvm
2. oppdeling til tre boliger på ca. 40–45 kvm.

**Styrets innstilling:** Styret er positiv til forslaget med følgende forbehold/ presiseringer:

- Vedtekter må endres med hensyn til antall seksjoner.
- Reseksjonering må gjøres for tiltakshavers regning.
- Alle kostnader knyttet med oppdeling dekkes av tiltakshaver.
- Ansvar for gjennomføring og byggtekniske standarder må reguleres i egen avtale med sameiet. Kostnadene dekkes av tiltakshaver.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### 7.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Frank Tidemann (stiller ikke til gjenvalg)

### 7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Olaf Ingebrigtsen (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Andreas Baklien (trekker seg på årsmøtet grunnet flytting)

Hege Kristin Sunde

Jørgen Hjermstad

### 7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Petter Aagesen

Espen Vatningen

### 7.4 Valg av valgkomité

David Fluck og Merete Kramarics har fullført sin periode.

## 8. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 11.03.2026

Styret i Hoff Terrasse Sameie

Styreleder, Frank Tidemann
Styremedlem, Olaf Hæhre Ingebrigtsen
Styremedlem, Andreas Baklien
Styremedlem, Hege Kristin Sunde
Styremedlem, Jørgen Hjermstad
Varamedlem, Petter Aagesen

Varamedlem, Espen Vatningen

# ÅRSMELDING

# 2025



# Årsmelding 2025 for Hoff Terrasse Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Frank Tidemann
Styremedlem, Olaf Hæhre Ingebrigtsen
Styremedlem, Andreas Baklien
Styremedlem, Hege Kristin Sunde
Styremedlem, Jørgen Hjermstad
Varamedlem, Petter Aagesen
Varamedlem, Espen Vatningen

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styreleder@hoffterrasse.no

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Hoff Terrasse Sameie

Hoff Terrasse Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 871526672. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 221 boligenheter og 19 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 19

## Digital utsendelse av dokumenter

Hoff Terrasse Sameie har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Hoff Terrasse Sameie har egen vaktmester via SM Håndtverkerservice. Vaktmester kan nåes på vaktmester@hoffterrasse.no.

Sameiet har avtale med renholdstjeneste med Duo Renhold. Renholdet skjer ca annenhver uke.

## Bredbånd, kabel-tv

I 2021 inngikk sameiet kollektiv avtale med Global Connect som gir alle boligseksjoner 1000Mbit/1000Mbit internett. Avtalen inkluderer ikke kabel-TV.

For spesifisert faktura kan Global Connect kontaktes direkte på tlf: 38 99 01 00, Mandag - fredag 08.00-16.00.

## Nøkler, skilt

Nøkkelbrikker til ytterdørene kan bestilles på sameiets hjemmeside. Nøkler til leilighetene må man ordne selv. Unloc app for å åpne hoveddør til oppgangene

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Hoff Terrasse Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

## Forsikring

Eiendommen til Hoff Terrasse Sameie er forsikret i Eika Skadeforsikring AS og har polisenummer 6965XXX.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 23 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

- ◦ Delvis inn i 2025. Drenering, fuktsperre, asfaltering, nyttsykkelstativ mm. ved HT2-4
  ◦ Nye utelamper langs veien ved HT2-4 og HT6-8.
  ◦ Ferdigstillelse av takprosjektet
  ◦ Ferdigstillelse av uteområdet HT7 til 11, med ny drenering og fuktsperre Oppgradering av hjørnet mellom HT7-9 med ny asfalt og sykkelstativ Den gamle muren med p-plassen hadde delvis falt ned, ny støttmur er etablert med integrert belysning, 2 nye lyspullerter montert ved HT11 og det er klargort for montering av elbilladere på muren.
  ◦ Det gamle fyrrommet i HT3-5 har blitt asbestsanert

2023:

- ◦ Delvis inn i 2024, nå er Jar Rørteknikk ferdige med å bytte ut alle sirkulasjonsrør i kjellerene for varmtvann, kaldtvann og fyring. Nye stoppekraner er montert så de er lett tilgjengelige fra fellesarealene og tydelig merket. Det gjenstår småjobber med litt merking og isolering av rør, men dette vil ikke påvirke driften.
  ◦ Nye lamper er montert i alle trappeoppganger
  ◦ Ny fuktsperre og drenering Hoff Terrasse 6/8, fjerning av gammel utlufting til garasjen og reparasjon av større sprekk i garasjeveggen mot HT6. totalrehabilitering av sålen ved inngangspartiene HT6/8 fjernet rist og laget fall mot veien. Mye infrastruktur under bakken for å håndere store nedbørsmengder. Klargort for lyspullerter langs veien samt lagt rør i bakken mot plassene på garasjetaket for mulige ladestasjoner i fremtiden.

2022:

- ◦ Utenom fyringssesongen fortsatte utskifting av sirkulasjonsrør i kjellere, dette er snart ferdig, det er kun 1 blokk som gjenstår på vann og HT1 til 11 for både vann og sirkulasjon.
  ◦ Takket være rehabilitert rørsystem fikk vi stoppet en lekkasje i sameiet sent på julaften ved å kunne tappe ned den kretsen der det var lekkasje fra en eldre radiator.
  ◦ Ny drenering rundt Hoff Terrasse 1
  ◦ Rehabilitert pipeløp HT19
  ◦ Reparert tilførsel til sprinkleranlegg i garasjen
  ◦ Laget ny trapp til endeveggen HT16 samt asfaltert adkomsten til sameiet der det var grussti før og lagt kantstein for å dirigere vann bort fra bygget ved større nedbørsmengder.

2021:

- ◦ Utenom fyringssesongen fortsatte utskifting av sirkulasjonsrør i kjeller

2020:

- ◦ Kontinuerlig utskifting av sirkulasjon for forbruksvann
  ◦ Totaloppussing av kjellerseksjonen i HT19

- Renovering i garasjen Reparasjon av skorstein i HT5/7
- Reparasjon av setningsskade på balkonger i HT19

## Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 12 møter

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Beskjæring av trær
- Ny beplantning av busker
- Salg av fellesarealene i HT13
- Radiatormålere
- Ny avtale om vintertjenester
- Arbeid med salg av HV26
- Trykknapper til hoveddørene
- Bytte av forettningsfører til OBOS
- HMS kontroll av lekeplassen
- Geoteknisk rapport
- Innhenting av tilbud på vinduer
- Sjekket pris og mulighet for video-overvåking
- Blomsterkasser til balkonger
- Videre arbeid mot HV30
- Arbeid med nytt vaskeri
- Montert ekstra isfangere på tak

20.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Hoff Terrasse Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2026

# ÅRSREGNSKAP

# 2025



# Årsregnskap 2025 - Resultat

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 17 208 463 | 15 328 255 | 18 659 669 | 15 652 799 |
| **Sum** | | **17 208 463** | **15 328 255** | **18 659 669** | **15 652 799** |
| **Sum** | | **17 208 463** | **15 328 255** | **18 659 669** | **15 652 799** |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 404 933 | 471 979 | 407 000 | 396 000 |
| Lønn og honorar | 3 | 536 270 | 513 450 | 513 450 | 536 270 |
| Vedlikehold | 4 | 3 912 986 | 36 361 249 | 1 448 500 | 1 152 000 |
| Eksterne tjenester | 5 | 2 494 707 | 2 628 616 | 1 940 000 | 2 050 000 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 748 225 | 729 310 | 731 952 | 750 516 |
| Forsikring | | 1 022 142 | 823 544 | 806 000 | 1 083 000 |
| Kommunale avgifter | | 3 811 751 | 3 480 960 | 3 970 000 | 4 366 264 |
| Festeavgifter | | 386 998 | 386 998 | 386 998 | 386 998 |
| Brensel og strøm | | 3 388 681 | 3 854 338 | 3 800 000 | 0 |
| Drift maskiner | | 102 220 | 35 882 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 307 422 | 295 339 | 236 000 | 281 000 |
| Avskrivninger | | 0 | 15 000 | 0 | 0 |
| **Sum** | | **17 116 334** | **49 596 664** | **14 239 900** | **11 002 048** |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **92 128** | **-34 268 410** | **4 419 769** | **4 650 751** |
| Individuell innbetaling fra eiere | | 0 | 7 260 | 0 | 0 |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **92 128** | **-34 261 150** | **4 419 769** | **4 650 751** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 7 | 98 165 | 320 420 | 5 000 | 0 |
| Rentekostnad | 8 | 2 954 647 | 1 886 643 | 3 330 379 | 3 124 168 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-2 856 482** | **-1 566 223** | **-3 325 379** | **-3 124 168** |
| **Årsresultat** | **9** | **-2 764 354** | **-35 827 373** | **1 094 390** | **1 526 583** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | 630 274 | -13 577 779 | -1 191 386 | -1 506 033 |
| Opptak lån | | 0 | 42 702 730 | 0 | 0 |
| Andre endringer i disponible midler | 9 | 834 502 | 451 278 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **9** | **-1 299 578** | **-6 251 144** | **-96 996** | **20 550** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Langsiktige fordringer | 10 | 5 429 485 | 6 263 987 |
| **Sum anleggsmidler** | | **5 429 485** | **6 263 987** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 35 438 | 41 494 |
| Til gode av forretningsfører | | 0 | 10 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 11 | 346 691 | 301 739 |
| Andre fordringer | | 157 371 | 81 559 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Kontanter/styrekasse | | 12 480 | 12 775 |
| Innestående på driftskonto | | 1 525 639 | 3 756 890 |
| Innestående på særvilkår | | 40 681 | 34 491 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 118 300** | **4 228 956** |
| **SUM EIENDELER** | | **7 547 785** | **10 492 943** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital 1.1 | | -40 983 281 | -5 155 907 |
| Årets resultat | 9 | -2 764 354 | -35 827 373 |
| **Sum egenkapital** | **12** | **-43 747 634** | **-40 983 281** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 13 | 49 733 213 | 49 102 939 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **49 733 213** | **49 102 939** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 85 768 | 42 659 |
| Andre forskuddsbetalte leier | | 10 | 10 |
| Leverandørgjeld | | 778 574 | 1 417 630 |
| Påløpne renter | | 302 461 | 311 725 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 395 394 | 601 261 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **1 562 207** | **2 373 285** |
| **Sum gjeld** | | **51 295 420** | **51 476 224** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **7 547 785** | **10 492 943** |

Oslo 31.12.25
Styret i Hoff Terrasse Sameie

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Frank Tidemann<br>Styreleder | Jørgen Hjermstad<br>Styremedlem | Hege Kristin Sunde<br>Styremedlem |
| Olaf Hæhre Ingebrigtsen<br>Styremedlem | Andreas Baklien<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 9 200 352 | 9 200 352 | 9 200 245 | 9 829 911 |
| 3601 Leieinntekt | 110 868 | 0 | 0 | 0 |
| 3605 Leieinntekter fellesarealer | 0 | 131 096 | 110 867 | 117 331 |
| 3607 Renter og avdrag | 3 368 688 | 1 078 404 | 4 521 765 | 3 513 388 |
| 3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling | 0 | 0 | 0 | 332 293 |
| 3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling | 0 | 0 | 0 | 784 520 |
| 3617 Fjernvarmetillegg | 3 466 608 | 3 931 650 | 3 800 000 | 0 |
| 3620 Inntekter strøm el-billading | 4 814 | 6 534 | 0 | 0 |
| 3625 Inntekt bredbånd | 731 952 | 725 985 | 731 952 | 750 516 |
| 3645 Inntekter parkeringsplasser | 294 840 | 220 620 | 294 840 | 294 840 |
| 3692 Inntekt vaskeri | 30 340 | 33 614 | 0 | 30 000 |
| **Sum** | **17 208 463** | **15 328 255** | **18 659 669** | **15 652 799** |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 34 375 | 39 375 | 27 000 | 32 000 |
| Forretningsførerhonorar | 223 608 | 213 942 | 240 000 | 224 000 |
| Annen regnskapsførsel | 146 950 | 218 662 | 140 000 | 140 000 |
| **Sum** | **404 933** | **471 979** | **407 000** | **396 000** |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 470 000 | 450 000 | 450 000 | 470 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 66 270 | 63 450 | 63 450 | 66 270 |
| **Sum** | **536 270** | **513 450** | **513 450** | **536 270** |

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

## Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 1 813 860 | 29 140 987 | 800 000 | 1 000 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 1 754 477 | 3 387 387 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 236 804 | 3 152 504 | 500 000 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 71 739 | 67 603 | 68 500 | 72 000 |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 10 105 | 606 098 | 0 | 0 |
| 6695 Egenandel forsikring | 26 000 | 6 672 | 80 000 | 80 000 |
| **Sum** | **3 912 986** | **36 361 249** | **1 448 500** | **1 152 000** |

## Note 5 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 1 015 034 | 1 079 042 | 1 100 000 | 1 100 000 |
| 6360 Renhold | 284 946 | 190 294 | 260 000 | 260 000 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 157 369 | 245 622 | 180 000 | 200 000 |
| 6725 Juridisk rådgivning | 57 134 | 78 375 | 40 000 | 40 000 |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar | 109 688 | 625 193 | 150 000 | 150 000 |
| 6740 Honorar konsulenttjenester | 661 290 | 222 986 | 0 | 0 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 209 246 | 174 594 | 210 000 | 300 000 |
| 6790 Annen fremmed tjeneste | 0 | 12 511 | 0 | 0 |
| **Sum** | **2 494 707** | **2 628 616** | **1 940 000** | **2 050 000** |

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 0 | 8 750 | 0 | 0 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 45 316 | 38 258 | 40 000 | 40 000 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 10 146 | 22 563 | 25 000 | 20 000 |
| 7400 Kontingent HL | 5 000 | 5 300 | 5 000 | 5 000 |
| 7710 Kostnader tillitsvalgte | 0 | 8 723 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 65 103 | 51 857 | 10 000 | 55 000 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 10 404 | 10 173 | 11 000 | 11 000 |
| 7772 Andre gebyrer | 2 900 | 8 336 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak | 22 637 | 4 000 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 145 916 | 137 379 | 145 000 | 150 000 |
| **Sum** | **307 422** | **295 339** | **236 000** | **281 000** |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 94 081 | 311 815 | 5 000 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 0 | 8 605 | 0 | 0 |
| 8080 Renteinntekt felleskostnader | 4 084 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **98 165** | **320 420** | **5 000** | **0** |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8151 Lånenr 8398.71.86456 Balkonglån | 0 | 0 | 416 919 | 332 293 |
| 8154 Lånenr 8398.72.68584 | 70 125 | 0 | 0 | 118 480 |
| 8156 Lånenr 8398.72.29112 | 0 | 393 650 | 0 | 0 |
| 8157 Lånenr 8398.72.38081 | 2 884 522 | 1 492 993 | 2 913 460 | 2 673 395 |
| **Sum** | **2 954 647** | **1 886 643** | **3 330 379** | **3 124 168** |

## Note 9 - Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **1 855 671** | **8 106 815** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | -2 764 354 | -35 827 373 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 0 | 15 000 |
| Opptak av langsiktig lån | 0 | 42 702 730 |
| Avdrag langsiktig lån | 630 274 | -13 577 779 |
| Innskudd/uttak øremerkede midler | 834 502 | 436 278 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **-1 299 578** | **-6 251 144** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **556 094** | **1 855 671** |

## Note 10 - Langsiktige fordringer/gjeld

Borettslaget har tatt opp et langsiktig lån på vegne av balkongeierne. Lånet betjenes løpende med ekstra felleskostnader fra de relaterte balkongeierne. Det beregnes en estimert rente på langsiktig fordring sammenfallende med faktisk rente påløpt i banken i året. Fellesskapet (sameiet) belastes derfor ikke med rentekostnader på balkonglånet, siden estimert renteinntekt og faktisk rentekostnad på balkonglånet skal gå i null. Se note 8 og 9 hvor renteinntekter balkonglån og  rentekostnader balkonglån vises.

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 284 207 | 225 967 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 62 484 | 75 772 |
| **Sum** | **346 691** | **301 739** |

## Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

## Note 13 - LÅN

| **Kreditor:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
|---|---|---|---|
| Formål: | Rehabilitering, oppgradering av uteområdene | Refinansiering av lån nr. 8398.72.29112 stort 12 702 730 med opplåning 30 000 000 til takrehabilitering. | Refinansering av lån i DNB. |
| **Lånenummer:** | **83987268584** | **83987238081** | **83987186456** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2025 | 2024 | 2019 |
| Rentesats: | 6.50 % | 6.45 % | 6.45 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2055 | 30.05.2054 | 30.11.2031 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 4 000 000 | 42 702 730 | 12 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 42 702 730 | 6 400 209 |
| Avdrag i perioden: | 73 762 | 457 145 | 838 819 |
| Opptak i perioden: | 2 000 000 | 0 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **1 926 238** | **42 245 585** | **5 561 390** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 783 361 | 39 131 265 | 994 421 |

## LÅN

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987186456 | 1 | 93 995 | 93 995 |
| | 1 | 69 431 | 69 431 |
| | 2 | 58 570 | 117 140 |
| | 1 | 58 323 | 58 323 |
| | 1 | 54 885 | 54 885 |
| | 3 | 54 837 | 164 511 |
| | 11 | 52 586 | 578 446 |
| | 3 | 52 348 | 157 044 |
| | 12 | 47 998 | 575 976 |
| | 4 | 47 750 | 191 000 |
| | 7 | 47 546 | 332 822 |
| | 32 | 47 367 | 1 515 744 |
| | 3 | 47 316 | 141 948 |
| | 7 | 47 314 | 331 198 |
| | 2 | 47 313 | 94 626 |
| | 6 | 47 312 | 283 872 |
| | 10 | 47 103 | 471 030 |
| | 1 | 47 052 | 47 052 |
| | 2 | 47 050 | 94 100 |
| | 2 | 47 048 | 94 096 |
| | 1 | 46 796 | 46 796 |
| | 1 | 32 001 | 32 001 |
| | 1 | 7 911 | 7 911 |
| | 1 | 5 886 | 5 886 |

## LÅN

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 1 574 | 1 574 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987238081 | 3 | 362 129 | 1 086 387 |
| | 1 | 262 581 | 262 581 |
| | 1 | 262 229 | 262 229 |
| | 33 | 211 881 | 6 992 073 |
| | 1 | 210 647 | 210 647 |
| | 9 | 202 976 | 1 826 784 |
| | 27 | 202 271 | 5 461 317 |
| | 1 | 200 331 | 200 331 |
| | 1 | 198 641 | 198 641 |
| | 1 | 193 894 | 193 894 |
| | 9 | 193 012 | 1 737 108 |
| | 9 | 185 870 | 1 672 830 |
| | 73 | 181 373 | 13 240 229 |
| | 3 | 177 141 | 531 423 |
| | 23 | 171 498 | 3 944 454 |
| | 1 | 144 076 | 144 076 |
| | 1 | 142 768 | 142 768 |
| | 1 | 141 783 | 141 783 |
| | 1 | 138 609 | 138 609 |
| | 1 | 135 170 | 135 170 |
| | 1 | 131 291 | 131 291 |
| | 3 | 119 828 | 359 484 |
| | 1 | 115 243 | 115 243 |
| | 9 | 114 802 | 1 033 218 |
| | 1 | 114 773 | 114 773 |
| | 1 | 113 391 | 113 391 |
| | 2 | 106 426 | 212 852 |
| | 1 | 101 400 | 101 400 |
| | 1 | 99 019 | 99 019 |
| | 2 | 98 578 | 197 156 |
| | 3 | 95 668 | 287 004 |
| | 1 | 91 436 | 91 436 |
| | 7 | 91 083 | 637 581 |
| | 2 | 77 328 | 154 656 |
| | 1 | 73 713 | 73 713 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987268584 | 3 | 16 512 | 49 536 |
| | 1 | 11 973 | 11 973 |
| | 1 | 11 957 | 11 957 |
| | 33 | 9 661 | 318 813 |
| | 1 | 9 605 | 9 605 |
| | 9 | 9 255 | 83 295 |
| | 27 | 9 223 | 249 021 |
| | 1 | 9 134 | 9 134 |
| | 1 | 9 057 | 9 057 |
| | 1 | 8 841 | 8 841 |

## LÅN

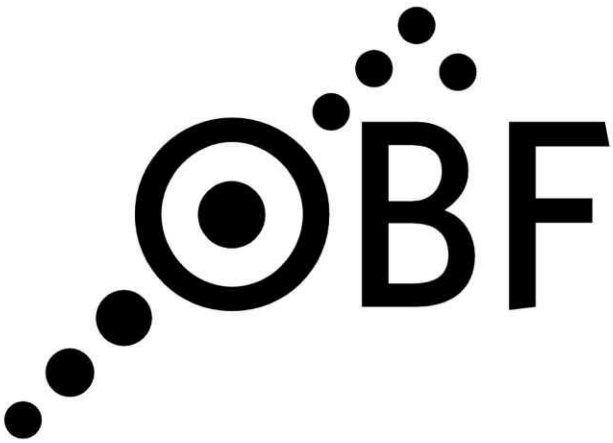
| | | |
|---|---|---|
| 9 | 8 801 | 79 209 |
| 9 | 8 475 | 76 275 |
| 73 | 8 270 | 603 710 |
| 3 | 8 077 | 24 231 |
| 23 | 7 820 | 179 860 |
| 1 | 6 569 | 6 569 |
| 1 | 6 510 | 6 510 |
| 1 | 6 465 | 6 465 |
| 1 | 6 320 | 6 320 |
| 1 | 6 163 | 6 163 |
| 1 | 5 986 | 5 986 |
| 3 | 5 464 | 16 392 |
| 1 | 5 255 | 5 255 |
| 9 | 5 235 | 47 115 |
| 1 | 5 233 | 5 233 |
| 1 | 5 170 | 5 170 |
| 2 | 4 853 | 9 706 |
| 1 | 4 623 | 4 623 |
| 1 | 4 515 | 4 515 |
| 2 | 4 495 | 8 990 |
| 3 | 4 362 | 13 086 |
| 1 | 4 169 | 4 169 |
| 7 | 4 153 | 29 071 |
| 2 | 3 526 | 7 052 |
| 1 | 3 361 | 3 361 |

Resultat og balanse med noter for Hoff Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Hoff Terrasse Sameie**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Frank Tidemann (sign.) | 27.03.2026 |
| Styremedlem | Hege Kristin Sunde (sign.) | 26.03.2026 |
| Styremedlem | Jørgen Hjermstad (sign.) | 26.03.2026 |
| Styremedlem | Andreas Baklien (sign.) | 26.03.2026 |
| Styremedlem | Olaf Hæhre Ingebrigtsen (sign.) | 27.03.2026 |


BF



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Hoff Terrasse Sameie**

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Hoff Terrasse Sameie** som viser et **underskudd** på **NOK 2 764 354**. Årsregnskapet 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 er

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til 12 i årsregnskapet.

## Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

Document ID: d9672952-eaa4-48cf-9275-3a0fc702d6c9

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 27.mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: d9672952-eaa4-48cf-9275-3a0fc702d6c9



Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

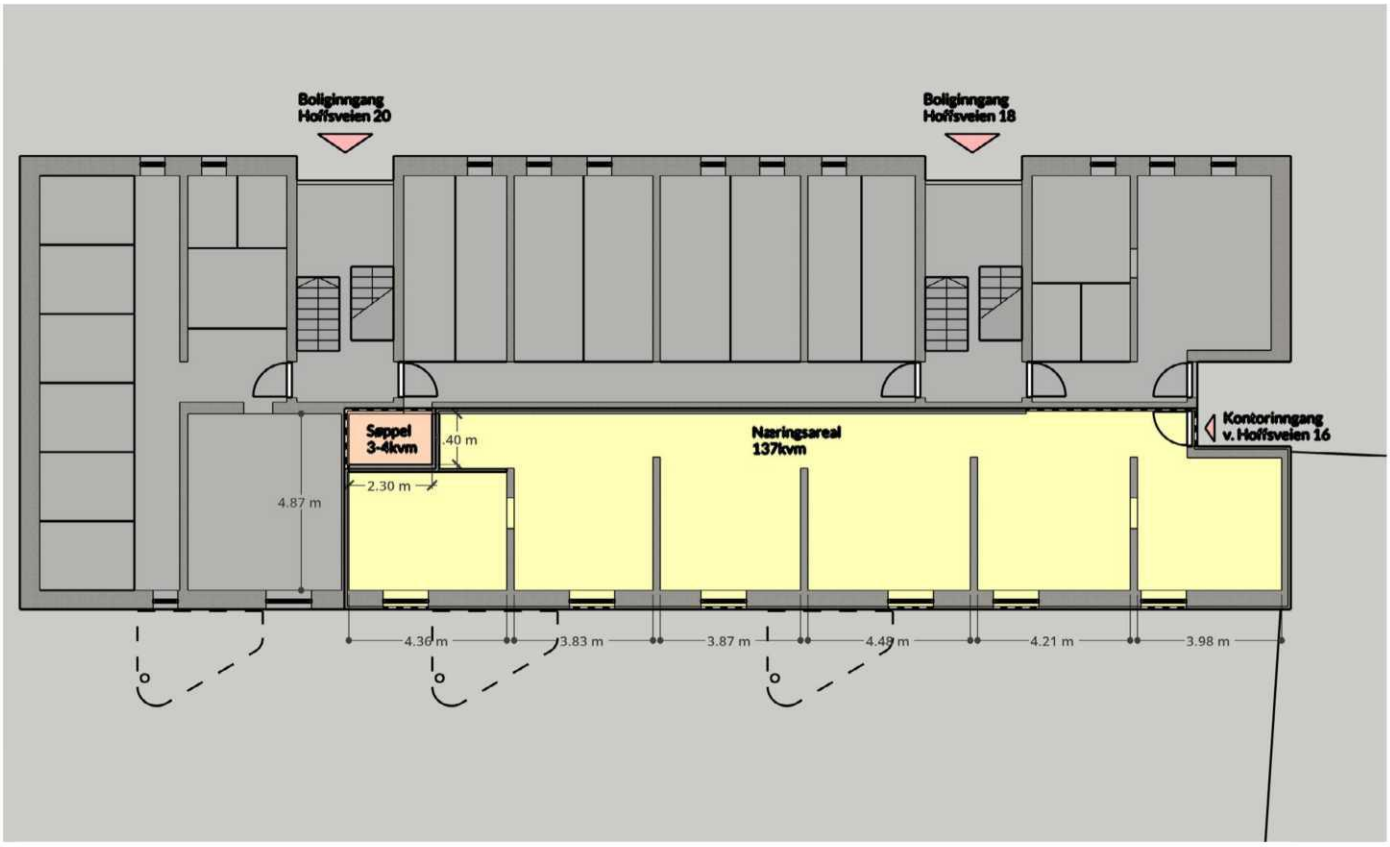
Document ID: d9672952-eaa4-48cf-9275-3a0fc702d6c9

# VEDLEGG



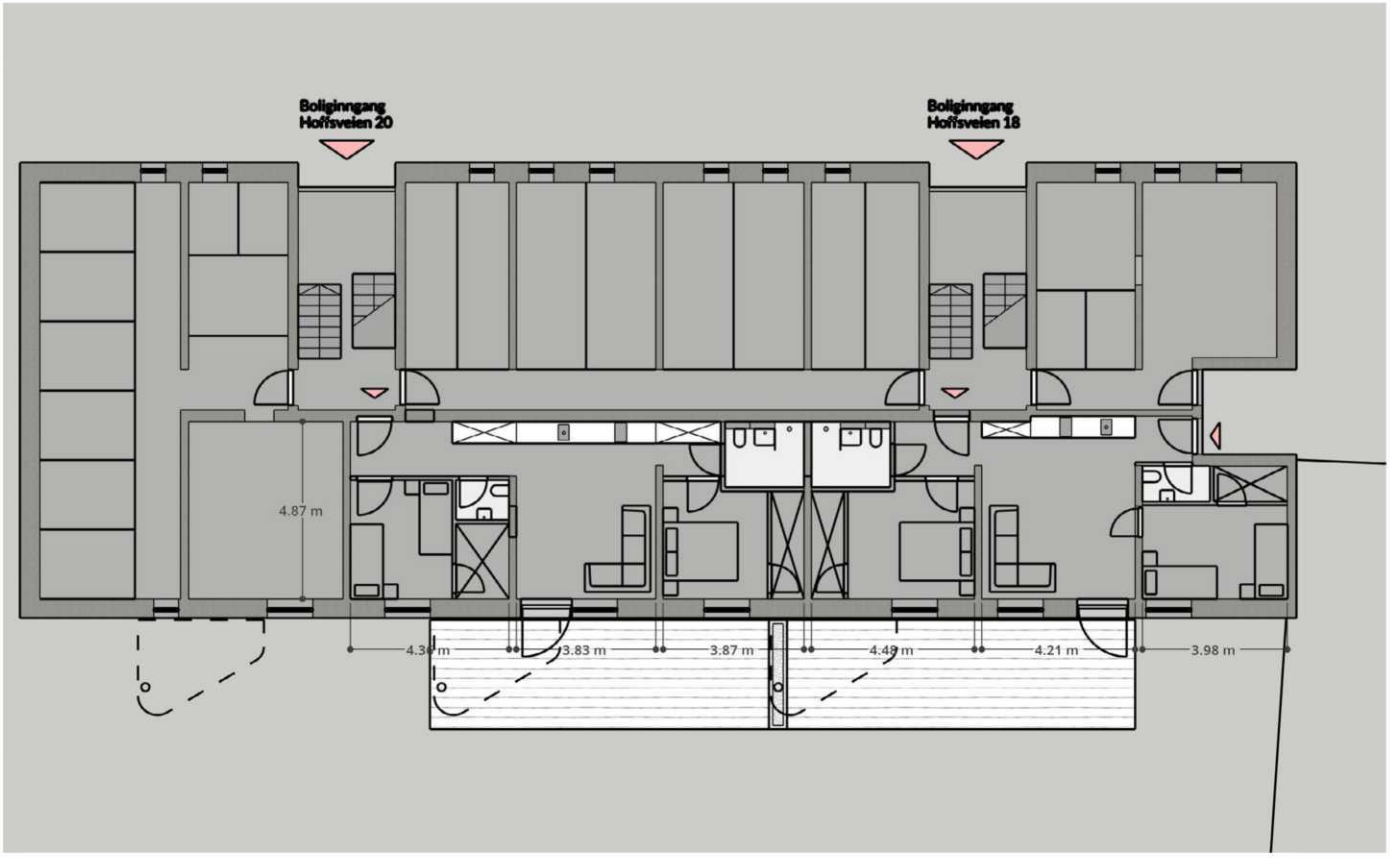



# SNR 2. 1. ETASJE HOFFSVEIEN 18.

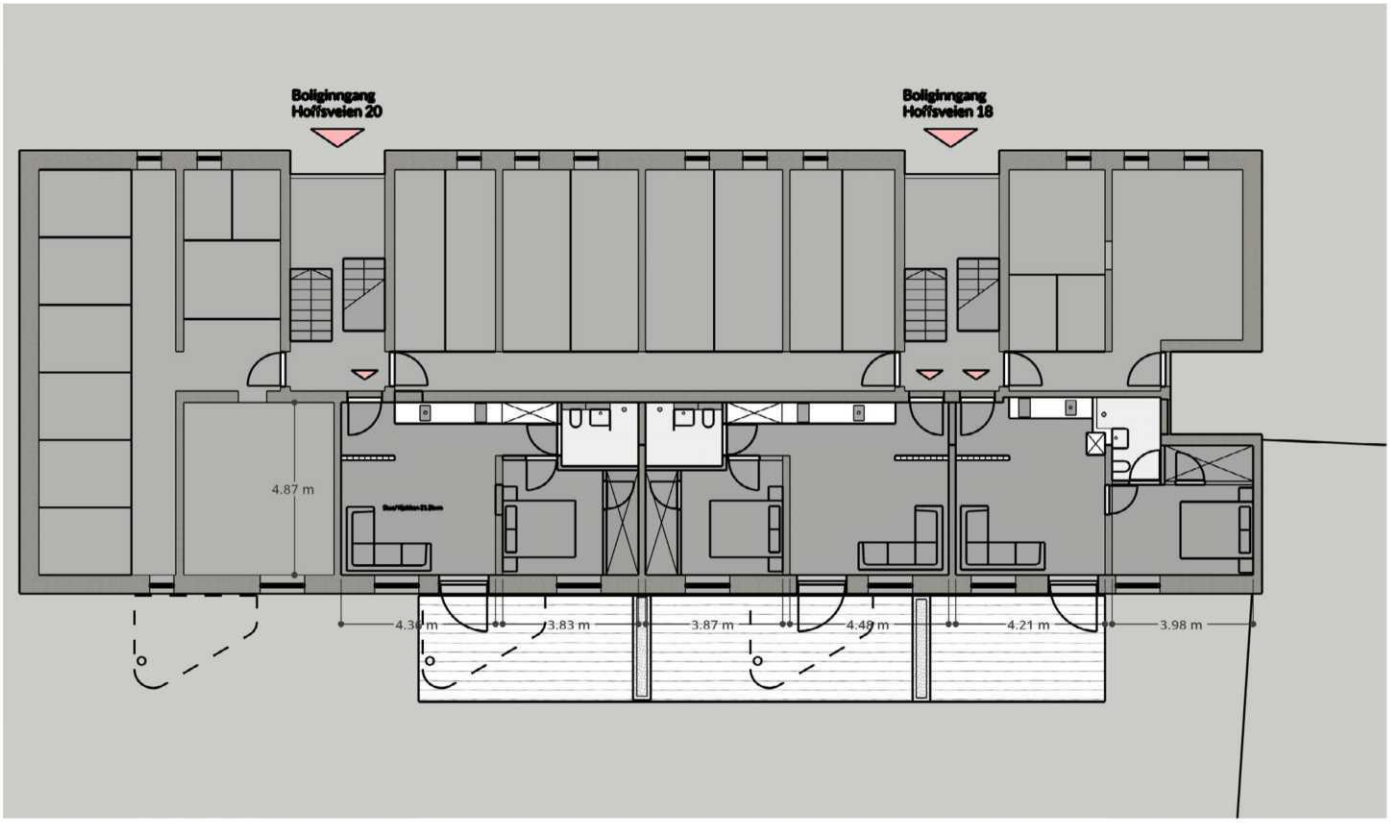



# NÅVÆRENDE PLAN

**VEDLEGG 1**




# ALTERNATIV MED 2 LEILIGHETER




# ALTERNATIV MED 3 LEILIGHETER

**VEDLEGG 2**

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Sjølyst Møtesenter Drammensveien 165.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Hoff Terrasse Sameie

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 53 seksjonseiere og 11 representert med fullmakt, til sammen 64 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, David Fluck og Merete Kramarics valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2025

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det er foreslått å honorere styret med kr 470 000

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 470 000

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om radiatormålere
Hoff Terrasse Sameie har inngått avtale med Techem om levering og montering av nye radiatormålere. Techem er integrert med OBOS, noe som betyr at kostnader knyttet til energimåling vil bli fakturert sammen med øvrige felleskostnader.

For beboerne innebærer dette at utgifter til oppvarming vil komme på samme faktura som blant annet felleskostnader, internett og andre OBOS-relaterte tjenester, uten separate fakturaer.

De nye målerne vil gi mer presis måling av energiforbruk og bidra til en mer rettferdig fordeling av kostnader. Montering vil bli gjennomført før neste fyringssesong, det vil si i løpet av høsten 2026.

Mer informasjon om fremdrift og praktisk gjennomføring vil bli formidlet når dette nærmer seg.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 4.2 Orientering fra styret om isstoppere
Det ble i vinter montert ekstra isstoppere på alle tak vendt mot inngangspartiene.

I løpet av sommeren vil Storo Blikkenslagerverksted komme tilbake med lift for å montere det samme mot grøntarealene.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 5. Forslag

### 5.1 Forslag fra Harald Dean om balkonger til 2-roms seksjoner

Hei,
sender med dette inn en sak som jeg ønsker behandlet på årsmøte 8. april. Det gjelder en utredning av interesse for, mulighet til, og kostnad ved å etablere balkong på 2-roms leiligheter. Litt avhengig av kostnad selvfølgelig, men som eier av en 2-roms har jeg tenkt på dette siden jeg overtok leiligheten i august 2025. Er andre eiere interessert i det samme?

**Vedtak:**

*Forslaget ble enstemmig vedtatt.*

## 5.2 Forslag fra Titti Brun ang biltrafikk ved barnehagen HT18

Med jevne mellomrom øker biltrafikken ned gang- og sykkelstien til Hoff terrasse barnehage og Ullern bydels frivillighetssentral, som nylig har flyttet inn. Noe skyldes at folk kjører feil, bl.a. fordi googlemaps en periode oppga feil trasé. Vanligvis øker det fordi noen foreldre kjører opp og ned med barna to ganger daglig, i stedet for å parkere ved dyrebutikken.

Gjentatte ganger har vi bedt barnehagen presisere overfor foreldre at daglig kjøring ikke er tillatt. Jamfør vedlagte mitt brev og vennlig svar fra barnehagen.

Men nå er det to biler, tydeligvis ansatte, som stadig kjører inn i det som nå blir frivillighetssentralen, og parkerer inne i barnehagen foran sandkassa. Det blir vrient å forklare foreldre at dette er forbudt hvis ansatte bryter reglene.

Jeg ber om at styret i Hoff terrasse sameie presiserer overfor leietakere/kommunen at daglig kjøring på gang- og sykkelsti, og parkering inne på bilfritt område er forbudt. Frivillighetssentralen har tilgang på bilvei fra porten mot St.Edmunds vei.

Dersom det viser seg at det ikke blir tatt hensyn til, ber jeg styret vurdere en variant av skilting og bom.

**Vedtak:**

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

## 5.3 Forslag fra Bodil Kavmme om utbedring av veien fra HT1 til HT7

Mitt navn er Bodil Kvamne og jeg bor i Hoff Terrasse 7. Jeg har bodd her i fire år, og trives veldig godt. Styret gjør en fantastisk jobb.
Men jeg har et lite hjertesukk mht vedlikehold av eiendommassene og uteområdene.
Jeg mener det er viktig og tid for å fullføre prosjektet med å renovere de ulike gateløp og forhager i sameiet. Det som gjenstår er den trafikkerte veistrekningen Hoff Terrasse 1 - Hoff Terrasse 7

**Vedtak:**

Det ble enstemmig vedtatt å renovere veistrekning og forhager: Hoff Terrasse 1 - Hoff Terrasse 7, innen utgangen av 2026.

## 5.4 Forslag fra John Ellis om bruk av belysning på blakongene

I mørketiden pynter vi balkongene med lys, det er hyggelig. Noen begynner allerede i oktober, og lyset blir ofte hengende på balkongene til langt ut i mars. Noen pynter beskjedent, andre med ellevill juleglede.

Julen varer, som kjent, helt til Påske …

De fleste her på Hoff har utsikt mot andres balkonger og er derfor prisgitt andres valg av

julelys - det går stort sett bra. Unntaket er alt av blinkende mønstre, kraftige LED-anlegg osv.
Eierseksjonsloven sier at man ikke kan bruke boligen på en måte som er til urimelig ulempe for naboen. Lys har en påvirkning langt utover den ene eierseksjonen - ikke alle er klar over det.

Det er nesten ikke grenser på hva Clas Ohlsson, Jula og Temu nå tilbyr av julelys, tror det er lurt å ta tak i dette før det blir et problem.

**Vedtak:**
Det ble enstemmig vedtatt å legge til husordensreglene at sameierne viser omtanke ved montering av julelys/ vinterlys, og at det, av hensyn til naboene, ikke er tillatt med blinkende lysanlegg.

### 5.5 Forslag fra styret om direktesalg av HV26 lokaler
Styret ønsker å innhente årsmøtets mandat til å gjennomføre et direktesalg av kjellerlokalene i Hoffsveien 26 som omtalt i fjor på årsmøtet. Megler som tidligere solgte enhet i Hoff Terrasse 13 har opplyst at lokalet antakelig kan oppnå en salgspris i området 3,0–3,2 millioner kroner ved annonsering på Finn.no. Dette innebærer både potensial for høyere pris og en viss grad av usikkerhet knyttet til marked, kostnader og gjennomføringstid.

**Vedtak:**
Det ble enstemmig vedtatt at årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre salg av kjellerlokalene i Hoffsveien 26 til seriøse og kredittverdige kjøpere, for en pris på minimum kr 3 000 000.

## 6. Forslag fra Donal Cassidy om endringer av næringsarealer HV18

### 6.1 Forslag fra Donal Cassidy om endring av formål for seksjon 2
Det bes vedtatt tillatelse om bruksendring til boligformål av lokalet i Hoffsveien 18 underetasje.

**Vedtak:**
Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

### 6.2 Forslag fra Donal Cassidy om salg av fellesareal

**Vedtak:**
Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

### 6.3 Forslag fra Donal Cassidy om fasadeendring
Begrensede fasadeendringer for tilstrekkelig vindusareal, se vedlagte plantegninger

**Vedtak:**
Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

### 6.4 Forslag fra Donal Cassidy om oppdeling av seksjon 2
Denne saken voteres over dersom sak 6.1-6.3 blir vedtatt.

Det foreslås at den lang-smale seksjonen er på137 kvm deles opp. To alternativer er

utredet :

1. to boliger på ca. 65–70 kvm, eller
2. tre boliger på ca. 40–45 kvm.

Selv om begge er gjennomførbare, peker løsningen med 3 boliger seg tydelig ut. Et stue/kjøkken på 22 kvm oppleves trangt i en stor leilighet, men er riktig dimensjonert for mindre enheter — noe markedet etterspør. I tillegg krever 3-leilighetsløsningen færre fasadeendringer som betyr mindre byggearbeid.

**Vedtak:**
Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

# 7. Valg av tillitsvalgte

## 7.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Frank Tidemann (stiller ikke til gjenvalg)

**Vedtak:**
Petter Aagesen ble valgt som styreleder for 2 år.

## 7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Olaf Ingebrigtsen (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Andreas Baklien (trekker seg på årsmøtet grunnet flytting)

Hege Kristin Sunde

Jørgen Hjermstad

**Vedtak:**
Anne Birgitte Junge og Hanna Balstad ble valgt for 2 år.

## 7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Petter Aagesen

Espen Vatningen

**Vedtak:**
Kristian S. Uggen og Camilla Sætehaug ble valgt for 1 år.

## 7.4 Valg av valgkomité

David Fluck og Merete Kramarics har fullført sin periode.

**Vedtak:**
David Fluck og Merete Kramarics ble valgt for 1 år.

## 8. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:23.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Petter Aagesen, for 2 år
Styremedlem, Hanna Balstad, for 2 år
Styremedlem, Anne Birgitte Junge, for 2 år
Styremedlem, Hege Kristin Sunde, 1 år igjen
Styremedlem, Jørgen Hjermstad, 1 år igjen
Varamedlem, Camilla Sætehaug, for 1 år
Varamedlem, Kristian S. Uggen, for 1 år

# Protokoll for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.) | 13.04.2026 |
| Sekretær | Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.) | 13.04.2026 |
| Protokollvitne | David Fluck (sign.) | 09.04.2026 |
| Protokollvitne | Merete Kramarics (sign.) | 10.04.2026 |

**Vedtekter for Hoff Terrasse sameie**

*sist endret på årsmøtet den 25.04.2022.*

## § 1- Innledning

Eiendommen Hoff Terrasse sameie, gnr. 31, bnr. 175, på festet grunn i Oslo, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 20.08.1975, tinglyst den 03.10.1975, delt opp i 236 ideelle sameieandeler.

Alle bestemmelser som er inntatt i festekontrakt av 15.02.1939/23.11.1940, tinglyst den 31.12.1940, rettsbok for voldgiftsrett med rettsforlik av 14.11.1990, tinglyst den 30.10.1991, erklæring om fornyelse av festekontrakt av 30.09.1992, tinglyst den 12.10.1992, oppdelingsbegjæringen, vedtekter og husordensreglene er bindende for seksjonseierne.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser; således å forvalte og administrere hele bebyggelsen, tomt og fellesanlegg tilliggende sameiet mv.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

## § 2 - Seksjon

En ideell sameieandel med enerett til bruk av en bolig eller et næringsareal benevnes seksjon.

Seksjonseieren har bruksrett til en nummererte boder og 44 nummererte og tildelte bil-oppstillingsplasser i garasjeanlegget samt balkonger tilliggende den enkelte seksjon. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, parkering på bakkeplan og andre fellesinnretninger mv.

## § 3 - Rettslig råderett over seksjon

Overdragelse av eiendomsseksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1 ovenfor. Overdragelse av næringsseksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjenning av salg av næringsseksjon uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inkl. renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon med de modifikasjoner som fremkommer av § 9 om "utleie".

Seksjonseier er ansvarlig for at utbetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt. Seksjonseier hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

## § 4 - Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

**§ 5 - Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt**

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av veranda (det vil si den delen som ikke sees utenfra) inkl. overflatebehandling. Seksjonseieren har også vedlikeholdsplikt for innvendig del av tildelt(e) bod(er).

Seksjonseieren har også ansvar for utvendig vedlikehold av vinduer når det er påkrevet med skifte av vinduer.

Alt vedlikehold skal utføres på faglig forsvarlig måte og av autoriserte fagfolk hvor dette er påkrevet. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader som skyldes mangelfullt vedlikehold.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

**§ 6 - Sameiets plikter, generelle bestemmelser om vedlikehold mv.**

Sameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, plasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art på sameiets fellesarealer.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av ytre inngangsdører, ytre vedlikehold av vinduer begrenset til malerarbeider i tilknytning til vinduene og rom til benyttelse for samtlige seksjonseiere.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

**§ 7 — Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 12 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Seksjonseiere skal selv tegne egen innboforsikring.

**§ 8 - Fellesutgifter og fellesinntekter**

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer så som veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger og vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis hver kalendermåned. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i eierandelens størrelse (sameiebrøk) som fordelingsnøkkel.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjonsbegjæringen, og evt. senere reseksjoneringsbegjæringer.

Ved opprettelse av nye seksjoner og i den utstrekning ny fordelingsbrøk, skal teller for ny seksjon baseres på hoveddelens BTA (bruttoareal). Eksterne enheter, som balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BTA.

**§ 9 - Utleie**

Utleie av seksjonen, bod og garasjeplass kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser ovenfor Hoff Terrasse sameie.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. Fremleie er ikke tillatt, dvs. leietakers videre bortleie.

Ved utleie av seksjonen plikter eier å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Fra 28. april 2017 kan garasjeplasser kun utleies til personer med bostedsadresse i Hoff Terrasse Sameie. Eksisterende utleieavtaler som bryter med denne bestemmelsen kan ikke fornyes ved avtaleutløp.

**§ 10 – Mislighold**

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. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

**§ 11 - Årsmøtet er sameiets øverste organ**

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. eierseksjonsloven § 41.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen så fremt forslaget innkommer innen den frist styret har bestemt og varslet om. For at et forslag som etter lov og vedtekter krever 2/3-flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsmelding

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

a) behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen

**§ 12 - Årsmøtets myndighet**

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og uttale seg.

Eier en organisasjon/institusjon el. I. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med ordinært flertall, dvs. mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for k eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan bare gjennomføres hvis de berørte seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 en 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 seksjonseierne.

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

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.

**§ 13 - Styret**

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og opptil 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 2 av styremedlemmene er på valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer.

**§ 14 - Forretningsfører**

Styret ansetter, sier opp eller avsetter selskapets forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for seksjonseier. Videre fremmer de overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg.

**§ 15 - Revisor**

Sameiet skal ha k eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 14. mars 1964, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

**§ 16 - Panterett for sameiets krav**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg over vedkommendes seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

**§ 17 - Tvister**

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

**§ 18 - Vedtektsendring**

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

**§ 19 - 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem 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.

**§ 20 - Oppløsning**

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

**§ 21— Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Ved motstrid går loven foran.

# Husordensregler
## Hoff Terrasse sameie

**Husordensreglene er til for å overholdes.**
**Brudd på reglene kan føre til reaksjoner fra sameiets side.**
**Alvorlige og gjentatte brudd kan få konsekvenser for boforholdet.**

**Husordensreglene er styrets verktøy i arbeidet med å sikre et godt bomiljø i Hoff Terrasse.**

**Styret kan endre reglene uten forvarsel.**

*Styret i Hoff Terrasse Sameie*

## FELLESAREALER, UTE OG INNE

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Åpent og ryddig | Fellesarealene omfatter utearealer, trappeoppganger samt felles kjeller- og loftsrom. Fellesarealene er for alle, og skal ikke brukes som privat lagerplass. Beboerne forplikter seg til å holde arealene åpne og ryddige. |
| 2 | Uvedkommende gjenstander | Fellesarealene må ikke belastes med uvedkommende gjenstander, som f.eks. møbler, kartonger, bildekk og oppussingsavfall. Slike gjenstander kan uten varsel fjernes av vaktmester for eiers regning og risiko. |
| 3 | Rømningsveier | Trappeoppganger og rømningsveier skal alltid holdes åpne, jf. brannforskriftene. |
| 4 | Sykler/barnevogner | Sykler, barnevogner etc. henvises til sportsbodene der de skal merkes med navn og oppgangsnummer. |
| 5 | Låste dører | Ytterdører og dører til fellesrom skal til enhver tid holdes låst. Sett aldri låsen i åpen stilling slik at uvedkommende kan spasere rett inn. |
| 6 | Veranda (loggia) | De som har veranda (loggia) utenfor trappehuset må ikke benytte denne til noen form for lagerplass. Vinduet må ikke tildekkes, av hensyn både til ordensinntrykket og dagslyset inn til trappeoppgangen. |
| 7 | Brennbare materialer | Oppbevaring av brennbare materialer (maling, rødsprit, tennvæsker, bensin o.l.) skal ikke skje på felles områder. Dette blir uten varsel fjernet av vaktmesteren for eiers regning og risiko. |
| 8 | Røyking/bart lys | Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og på loft. Røyking er strengt forbudt på alle felles inneområder. |
| 9 | Takluker / kjellervinduer | Takluker og kjellervinduer skal kun åpnes/lukkes av vaktmester, uansett årstid. |
| 10 | Vannproblemer | Vaktmester rapporteres umiddelbart ved tette sluk, vanninnsig, lekkasjer etc. på felles områder. |
| 11 | Stikkontakter i bodene | Stikkontakter skal kun monteres av autoriserte fagfolk og etter godkjennelse fra styret. Stikkontaktene skal ikke brukes på fast basis, f.eks. for kjøleskap eller fryseskap, og heller ikke for apparater som bruke mye strøm, f.eks. slipemaskiner. Ved uakseptabel bruk eller av sikkerhetsmessige grunner, kan styret kreve stikkontakter fjernet. |
| 12 | Vedlagring | Lagring av ved i kjeller- og loftsbodene: Vedstablene må skilles fra gulvet med stein eller annen effektiv isolering. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm fra gulv, vegger og tak. Våt ved må ikke lagres i kjeller eller på loft. |
| 13 | Lufting i oppgangen | Det er forbudt å lufte gjennom leilighetens entffidør. |
| 14 | Sko i oppgangen | Sko må ikke oppbevares permanent i oppgangen. Sko som plasseres midlertidig utenfor leiligheten, settes pent inntil dør/vegg og ikke i veien for andre beboere. |
| 15 | Dørskilt | Dørskilt i vanlig størrelse velges av beboeren selv. Uten skriftlig tillatelse fra styret er det forbudt å sette opp andre skilt eller henge opp plakater i oppganger og på inngangsdører. |
| 16 | Oppslagstavler | Oppslagstavlene i oppgangene benyttes til informasjon innen sameiet. |
| 17 | Oppslag | Oppslag som settes opp på fellesområdene uten godkjennelse fra styret, vil bli fjernet om nødvendig. |
| 18 | Ringeklokker / postkasser | Skilting av ringeklokker og postkasser skal følge sameiets standard, også ved kortsiktig utleie. |
| 19 | Trappevask | Ordinær trappevask inngår i fellesutgiftene. Beboerne holder selv sine dørmatter rene, slik at sand og skitt ikke trekkes med ut i oppgangene. Vask trappene hvis disse er tilskitnet, f.eks. etter oppussingsarbeider. |
| 20 | Flytteskader | Det må utvises forsiktighet i forbindelse med flytting og transport av møbler. Sameier/beboer er selv ansvarlig for enhver skade som blir påført felles eiendom. |
| 21 | Ballsparking | Ballsparking skal ikke skje mot husveggene, eller hvis det er til forstyrrelse for andre. |

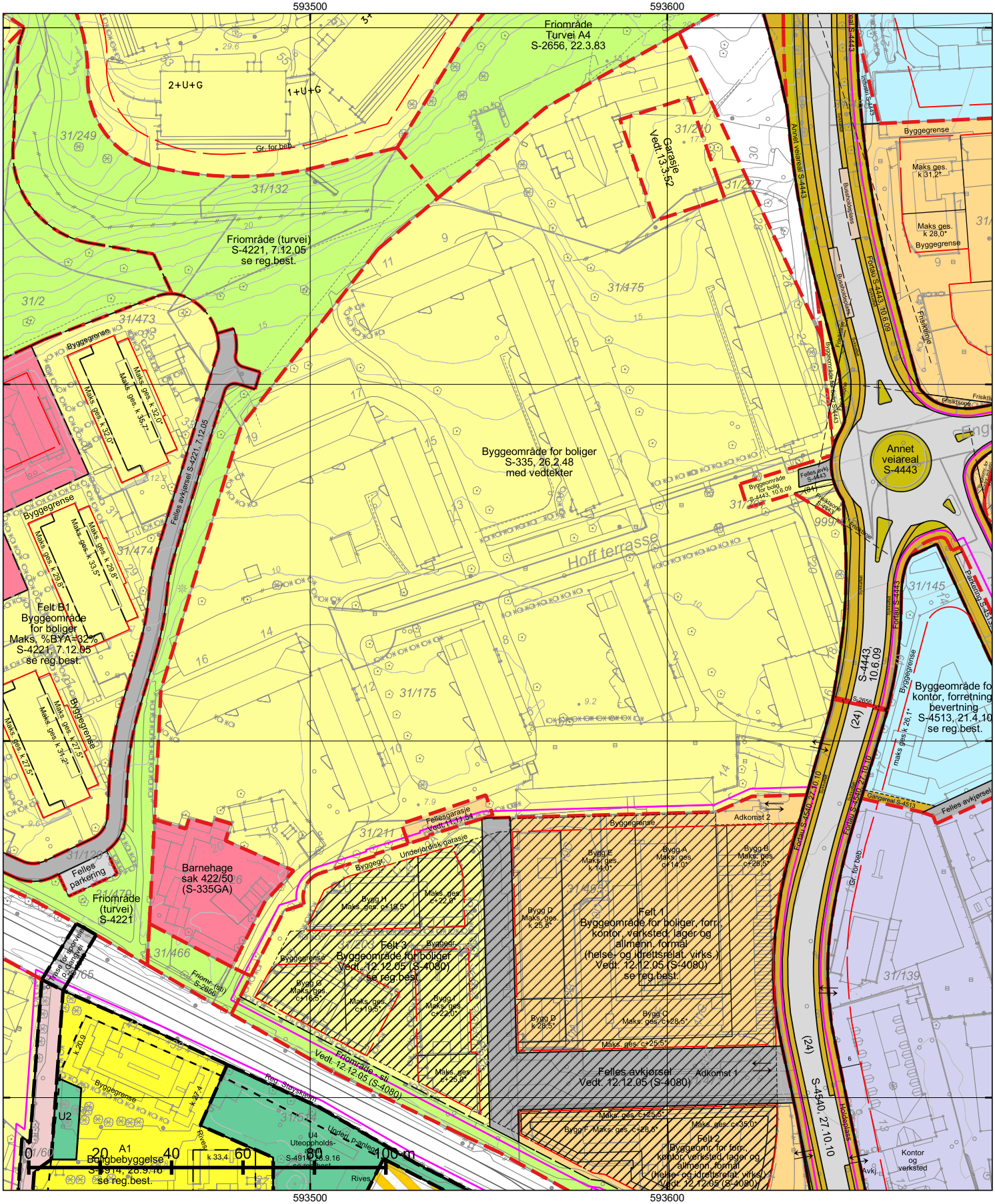
| | | |
|---|---|---|
| 22 | Rullebrett | Ved bruk av rullebrett skal det utøves hensyn til mennesker, dyr og eiendom. |
| 23 | Hunder og katter | Vis hensyn hvis du har hund eller katt, slik at dyret ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd. Dyrets etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart. Andres dyr må ikke mates eller slippes inn i oppgang/leilighet uten etter avtale med dyrets eier. |
| 24 | Tepper og tøy | Banking og lufting av tepper må bare foretas på bankestativene ute, ikke fra balkongene. Sengetøy skal ikke luftes fra balkong eller vindu. Tøy som tørkes på balkongene skal henge slik at de ikke overstiger høyden på balkongrekkverket. På loftet må det ikke henges tøy så vått at det drypper av det. |
| 25 | Balkonger | Generelt vedlikehold og orden på balkongen er seksjonseierens ansvar. |
| 26 | Grilling | Grilling på balkongen er tillatt mellom kl 10.00 og 20.00. Det er kun tillatt med el- og gassgriller med lokk. Brannslukningsapparat skal være tilgjengelig under grilling. |
| 27 | Parabolantenne | Beboere som ønsker å montere parabolantenne må ha skriftlig tillatelse fra styret. Parabolen må festes innenfor og under kanten av balkongrekkverket, slik at den ikke er synlig utenfra. |
| 28 | Markiser og blomsterkasser | Markiser og blomsterkasser skal følge sameiets standard. |
| 29 | Malt yttervegg | Malt yttervegg skal følge sameiets fargevalg. |
| 30 | Vanning på balkong | Vanning av planter må gjøres på en skånsom måte slik at det ikke drypper til sjenanse for dem som bor under. |
| 31 | Vaskeriet | Vaskeriet skal til enhver tid holdes rent og ryddig. Henlagte klær blir fjernet av vaktmester for eiers regning og risiko.<br>Vaskeriets åpningstider:<br>• Mandag — fredag: 08.00 — 20-00<br>• Lørdag: 08.00 — 16.00<br>• Søn-/helligdag: Stengt |
| 32 | Avfallsbeholdere | Avfallsbeholdere er plassert parvis utenfor blokkene. I den ene kastes kildesortert husholdningsavfall, i den andre papp og papir. Glass, spesialavfall og større avfall må leveres på dertil egnede stasjoner. Se Håndbok for Hoff Terrasse. |
| 33 | P-bestemmelser | Biler parkeres på oppmerkede P-plasser eller i garasjen. Alle biler skal ha gyldig p-bevis for å kunne parkere på sameiets grunn. Det er beboernes ansvar å følge med på de til enhver tid gjeldende P-bestemmelser, se www.hoffterrasse.no |
| | | • De som har garasjeplass oppfordres til å benytte denne.<br>• Det er forbudt å la biler gå på tomgang på sameiets område.<br>• Fartsgrensen på sameiets område er maks 30 km/t. Vis hensyn! |
| 34 | Mating av fugler | På grunn av rotter og andre skadedyr er mating av fugler forbudt på Hoff Terrasses område og fra balkongene. |

## GENERELT

| | | |
|---|---|---|
| 34 | Særskilte instrukser | Som husordensregler gjelder også P-bestemmelser og de særskilte instrukser fra styret som til enhver tid gjelder. |
| 35 | Leietakere | Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene samt særskilte instrukser fra styret blir overholdt av husstanden, leietakeren eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten. |
| 36 | Skriftlig forpliktelse ved utleie | Ved utleie skal seksjonseier sørge for at leietaker får et eksemplar av husordensreglene og skriftlig forplikter seg til å følge disse samt sameiets vedtekter. Utleieskjema på www.hoffterrasse.no. |
| 37 | Vedtekter/ P-bestemmelser | Det vises også til Hoff Terrasse sameies vedtekter og P-bestemmelser. Dokumentene finnes på hoffterrasse.no, eller kan fåes ved henvendelse til styret. |

## INDRE ORDEN/EGEN LEILIGHET

| | | |
|---|---|---|
| 38 | Ro i leiligheten | Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det være stille i leilighetene. Det må ikke spilles instrumenter eller høy musikk på musikkanlegg. |
| 39 | Ta hensyn til naboer | Ved større selskaper/fester der det blir støy eller musikk etter kl. 23.00, skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles. Man bør uansett ta hensyn til sine naboer, og dempe musikk og støy utover natten. Støyende fester bør begrenses. Fest for åpen dør til balkong- og markterrasser eller åpne vinduer bør unngås. |
| 40 | Musikkanlegg | Musikkanlegg, radio og TV må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Piano og høyttalere som er plassert på gulvet, skal ha lyddempende underlag/knotter. |
| 41 | Musikk- og sangundervisning | Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige samtykke. Det må ikke spilles høy musikk eller drives musikkøvelser i tilsammen mer enn tre timer daglig. |
| 42 | Dyrehold | Dyrehold er tillatt. Det er eierens ansvar å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for andre. Dette gjelder også bjeffing fra balkonger og markterrasser. |
| 43 | Bruk av vann | Bading, dusjing og tapping av vann samt bruk av vaskemaskin, sentrifuge, tørketrommel og oppvaskmaskin bør ikke foregå mellom kl. 23.00 og 07.00. |
| 44 | Hovedkranen | Når hovedkranen må stenges, skal alle naboene i oppgangen og vaktmesteren varsles. |
| 45 | Frostskader | Man plikter å holde de rom hvor det er vann- og avløpsrør så oppvarmet at frostskader ikke oppstår. |
| 46 | Sluk i baderommet | Beboeren må sørge for at sluk i baderommet regelmessig renses slik at det ikke blir tett. |
| 47 | Kjøkkenvifter | Kjøkkenvifter må ikke tilkobles husets ventilasjonspipe. |
| 48 | Felles forsikring | Skader som ønskes dekket av sameiets felles forsikring, skal meldes sameiets forsikringsagent med kopi til styret umiddelbart etter hendelsen (kontaktdetaljer på www.hoffterrasse.no). Sameiets forsikringsagent skal rapportere hvorvidt skaden dekkes av fellesforsikringen. Når skader som er oppstått i leiligheten kan lastes sameieren, skal sameier selv betale egenandelen selv om skaden dekkes av sameiets felles forsikring. |
| 49 | Varmt vann og oppvarming | Oppvarming og bruk av varmt vann utgjør en stor del av sameiets kostnader. Beboerne oppfordres til å økonomisere sitt forbruk. Se Håndbok for Hoff Terrasse. |
| 50 | Oppussing | Oppussing og vedlikehold som medfører støy må ikke utføres:<br>• mellom kl. 21.00 - 08.00 på vanlige virkedager<br>• etter kl. 17.00 på lørdager<br>• på søn- og helligdager |
| 51 | Større oppussing | Ved større oppussings- og vedlikeholdsarbeider som medfører mye støy eller strekker seg over tid, skal styret og naboene varsles. Alt avfall fra oppussingen må fjernes fra fellesområder så fort som mulig og for egen regning. Oppussingsavfall skal ikke legges i felleskapets søppelsiloer. De som driver oppussing er ansvarlig for å rydde etter seg, og vaske fellesområder/trapper hvis disse er tilskitnet. |
| 52 | Bygningsmessige endringer | All ombygging som medfører bygningsmessige endringer skal ha styrets tillatelse i forkant. Før arbeidet settes i gang skal en prosjektbeskrivelse leveres styret. Det bygningsmessige arbeidet skal utføres/godkjennes av autorisert fagperson. |
| 53 | Waterguard | Det oppfordres til at alle som har vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten membran og sluk monterer Waterguard. |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

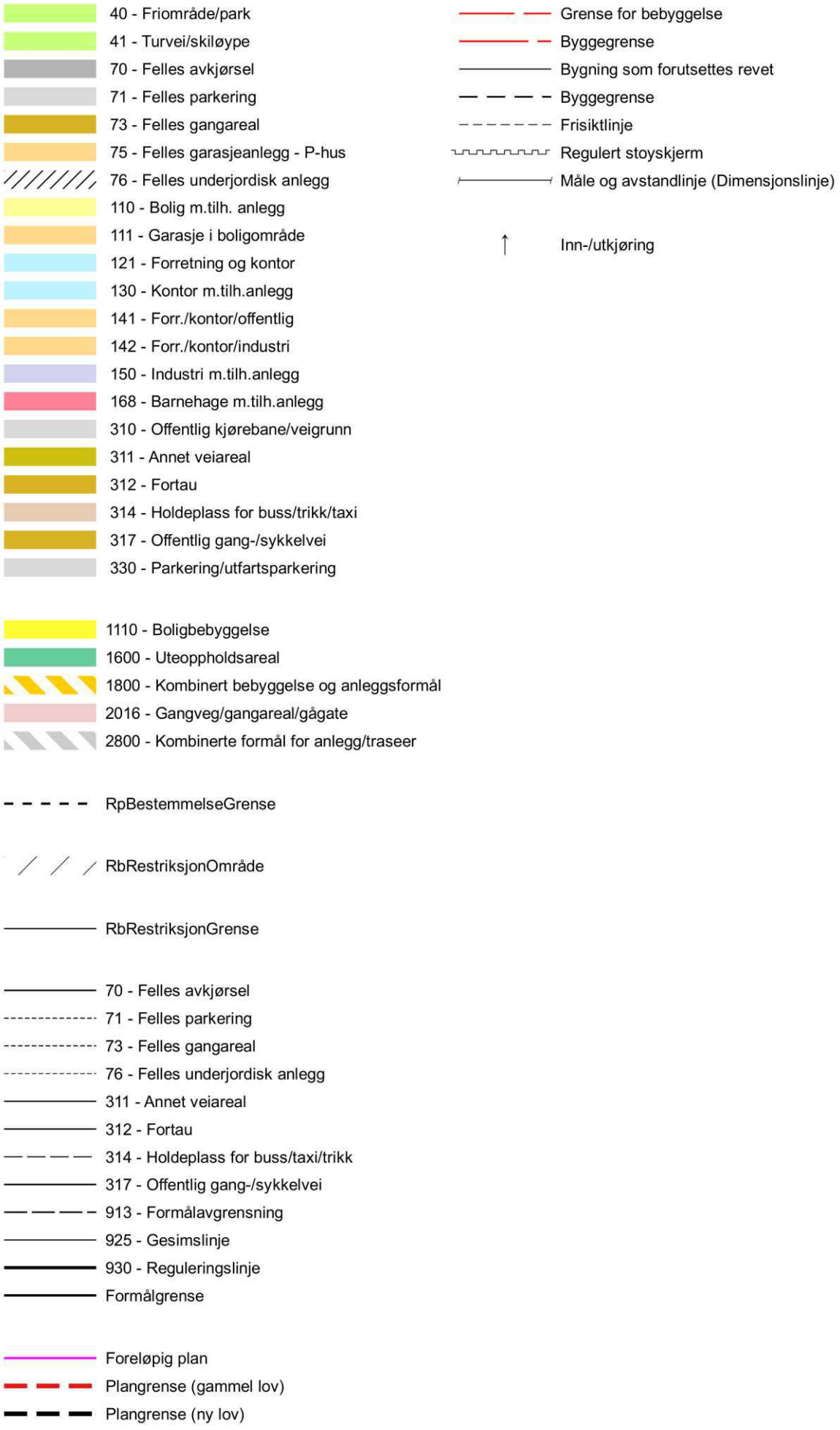
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

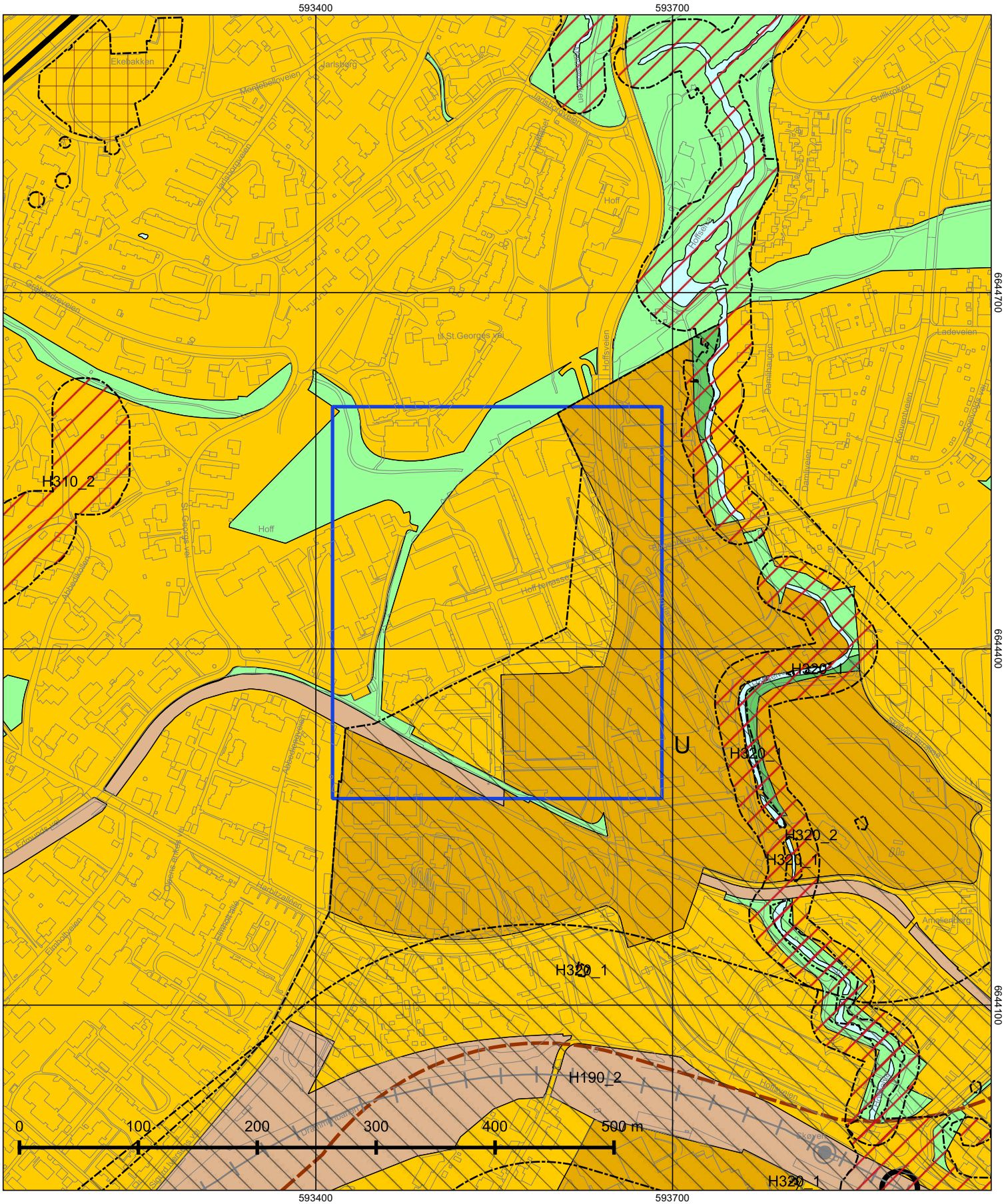
PlottID/Best.nr: 160293/ 86536300
Deres ref.:
Adresse: Hoff terrasse 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/175

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: 07.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160293/86536300
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-4443

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Hoffsveien- Engebrets vei 3-5. Gnr. 31, bnr. 452 m.fl.

**Vedtaksdato:** 10.06.2009
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 200600415
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 200600415

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOFFSVEIEN OG ENGEBRETS VEI 3-5, GNR. 31 BNR. 140 og 452, DELER AV GNR. 31 BNR. 1, 55, 145, 175, 207, 218**

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200600415, datert 24.01.2008 og revidert 03.07.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
Byggeområde for bolig
Byggeområde for kontor, industri
Byggeområde for kontor, industri, forretning
Byggeområde for kontor
Byggeområde for industri
Offentlige trafikkområder - vei, fortau, annet veiareal sykkelfelt, bussholdeplass
Friområder - park
Spesialområde - frisiktsoner ved vei
Fellesområder - felles avkjørsel

§ 3. Byggeområde for bolig, byggeområde for kontor, industri, forretning, byggeområde for kontor, byggeområde for industri
Områdene gis samme regulering som tilstøtende eiendommer

§ 4. Byggeområde for kontor, industri
4.1 Utnyttelse
Bruksareal skal ikke overstige BRA = 7 800 $m^2$, hvorav 300 $m^2$ er avsatt for parkering på bakken som regnes med i BRA med 15 $m^2$ pr. plass.

Bruksareal med himlingshøyde mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen regnes ikke med i BRA. Bruksareal med himlingshøyde mellom 0,5 m og 1,5 m over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen regnes med 50 % i BRA. Bruksareal med en himlingshøyde mer enn 1,5 m over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen regnes med i sin helhet.

4.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Underjordisk parkeringskjeller og lager tillates ut til formålsgrensen mot offentlig trafikkområde. Tillatte gesimshøyder skal være som vist på plankartet. Det tillates mindre oppbygg for heis og tekniske anlegg på inntil 3 m over tillatt gesimshøyde på inntil 10 % av takflaten.

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

Ut mot gatene skal bygningene oppføres med tegl i rødtoner som hovedmateriale i fasadene. I utformingen av gavlene mot veikrysset skal det vektlegges god arkitektonisk kvalitet som tar hensyn til den fondplassering gavlene har i forhold til gateløpene.

§ 5. Offentlige trafikkområder
Arealer vist som annet veiareal skal enten tilsås og beplantes, stensettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling. Det skal i samarbeid med Friluftsetaten etableres en trerekke på begge sider av Hoffsveien, nord for rundkjøringen, i hele lengden av trafikkområde - annet veiareal. Det skal etableres gruslagt gangvei og utvidet grøntareal mot Hoffselva og gruslagt gangvei og grøntareal med trerekke mot Hoffsveien, tilpasset ny reguleringsplan for Hoffsveien. Forholdene skal legges til rette slik at det blir mulig å etablere støyskjerm for bebyggelsen i Hoffsveien 22-28.

§ 6. Fellesområder
Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer: Gnr/bnr 31/452 og 31/372 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 7. Parkering

Parkering skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm, med maksimalt 103 parkeringsplasser. Det tillates kun 20 parkeringsplasser på terreng. Minimum to av disse plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 8. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, oppholdsarealer, kjørearealer, sykkelparkering og parkering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen og uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9. Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legge til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning begrunnes.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg skal det i annet veiareal på planområdets side av Hoffsveien være etablert trerekke og grøntareal i hele tomtens lengde. Dersom det ikke er mulig å få etablert regulert Hoffsvei før utbyggingen, skal det også etableres en midlertidig gangvei langs trerekke- og grøntarealet. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal planområdets del av friområdet langs Hoffselva være opparbeidet som grøntareal, inkludert en gruslagt gangvei i det nye grøntarealet parallelt med adkomsveien. Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg skal antall parkeringsplasser på terreng reduseres til maks. 20 plasser.

Oslo

# S-4540

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Hoffsveien fra Monolittveien til Harbitzalleen, som reguleres til: offentlig trafikkområde: kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, holdeplass, sykkelfelt, annet veiareal. Fellesområde: felles avkjørsel.

**Vedtaksdato:** 27.10.2010
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 200714294
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 200714294

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOFFSVEIEN FRA HARBITZALLEEN TIL MONOLITTVEIEN**

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på kart merket BIS- 200714294 datert 13.01.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde: kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, holdeplass, sykkelfelt, annet veiareal
- fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. Offentlig trafikkområde: annet veiareal
Areal utenfor fortau/sykkelfelt som er regulert til annet veiareal, skal istandsettes som grøntarealer tilsvarende situasjonen før tiltak ble igangsatt. Ved Smestaddammen skal eksisterende trær som fjernes erstattes med tilsvarende og samme antall trær.

§ 4. Utforming
Berørte kryss og avkjørsler skal utføres med nedsenket kantstein.

§ 5. Avkjørsel
Avkjørsler fra offentlig vei tillates som vist på plankartet.

§ 6. Fellesområde: felles avkjørsel
Gnr/bnr 32/ 7, 32/ 100, 32/ 828, 32/ 829, 32/ 843, 32/ 844, 32/ 845, 32/ 846, 32/ 847, 32/ 880, 32/ 881, 32/ 897 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket "Felles avkjørsel" på reguleringskartet.

§ 7. Støy
For alle boligeiendommer med beregnet utendørsstøy over 65 Lden eller innendørs nivå over LA.eq,24h 35dB, skal det foretas forslag til avbøtende støytiltak med sikte på å bringe støynivået under disse grenseverdiene. Om mulig skal alle boliger sikres et egnet areal for uteopphold mot sør eller vest med støynivå under 55 Lden. Dersom støytiltaket utgjør en mindre del av den totale prosjektkostnaden skal avbøtende støytiltak for eksisterende bebyggelse være gjennomført før veiarealet tas i bruk.

Oslo

# S-2656

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

**Vedtaksdato:** 22.03.1983
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 198302117
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:** Reg.best er endret for paragraf 10 i Vedt.9.10.85
**Knytning(er) mot andre planer:** 39484, V091085, V170784, 27983, V041084, V170486

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

*Se endret §10 i Vedt.9.10.85*

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

§ 1. Generelt.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområder for industri
- Byggeområde for kontor
- Tomter for offentlige bygninger (barnehage, sykehjem)
- Spesialområde - bevaring
- Friområder - park, turvei og anlegg for lek/idrett
- Trafikkområder - veier, gang-/sykkelveier, jernbane
- Felles avkjørsel

§ 2. Byggeområde for boliger.

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

§ 3. Parkering og leilighetsfordeling.

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

§ 4. Byggeområder for industri og kontor.

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

§ 5. Paragraf 5 Tomter for offentlig bygning.

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

§ 6. Spesialområde - bevaring.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

# S-335

Regulerings- og bebyggelsesplan for nordre del av Hoffsjordet, gnr.31, bnr. 1.

**Vedtaksdato:** 26.02.1948

**Vedtatt av:** Forsynings og gjennreisningsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:**

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 42250, V130352, V111154

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Vedtekter i forbindelse med regulerings og bebyggelsesplan for en del av eiendommen Hov, gnr.31, bnr.1.

§ 1. Alle bygninger skal være av mur eller armert betong, og bare for vanlig boligbebyggelse. Det kan legges butikker i 1ste etasje; disses plassering skal godkjennes av reguleringsvesenet.

§ 2. Etasjeantallet er angitt på planen for hver enkelt blokk. Den nøyaktige gesimshøyde på samtlige blokker fastsettes av reguleringsvesenet i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i M. 1:500. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokkene, med unntagelse av høyhuset som kan utformes fritt.

§ 3. Tørkestativer kan anbringes i det fri og må løses hagemessig med innhegning i form av pergola el. lign.

§ 4. Det må oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

§ 5. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, utvendige søppelkasser tillates ikke.

§ 6. Garasjer kan bare bygges som fellesanlegg etter planen, under tennisbanene sydligst på arealet.

§ 7. Samtlige bygninger skal gis en material- og fargebehandling som skal godkjennes av Oslo bygningskontroll.

§ 8. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 9. Det tillates ikke oppsatt gjerde av noen art.

§ 10. Planerings- og beplantningsplan for anlegget, minst i M. 1:200, skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av herredsgartneren.

§ 11. Arealet må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 12. Det må i samtlige blokker bare innres gjennomgående leiligheter.

§ 13. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 14. Unntak fra disse vedtekters punkt 1-6, 9 og 12 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

# V111154

Ad garasje for 8 biler på gnr. 31 bnr. 175, Hoff terrasse.

V111154 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 11.11.1954

**Vedtatt av:** Byplansjefen

**Vedtaksdokumenter:** 195403382

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-335

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

# OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

distr.nr. 122/1950

FERDIGATTEST for det under 1/12 1947 anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 31 br.nr. 1 blokk 4 A + B

Tomt nr. vei nr. Hoff terrassen

Eier:

Anmelder: Byggmester Nils S. Stiansen
Arkitektene Torp & Torp, Lysaker

Ansvarshavende: Byggmester Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30, Skøyen

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 21/9 1954 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 18/11 1952 vann- og kloakkvesenet 28/8 1954

Feiervesenet 9/7 1954 heiskontrollen

Gebyrsberegnet etter regulativet:

Forbehold.

Tilfluktsrommet er ikke i forskriftsmessig stand.

Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilfluktsrommene forsynes med ståldører og karmer og forøvrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilfluktsrom.

Oslo, bygningskontrollen der 29. september 1954

A. Gjeretad

BYGNINGSINSPEKTØR. i Vestre distrikt, Akersvd.

Skjema B. 23.

# OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att l.nr.

distr.nr. 122/1950

FERDIGATTEST for det under 1/12 1967 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 31 br.nr. 1 blokk 3 A + B

Tomt nr. vei nr. Hoff terrassen

Eier:

Anmelder: Byggmester Nils S. Stiansen

Ansvarshavende: Arkitektene Torp & Torp, Lysaker
Byggmester Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30, Skøyen

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 21/9 1954 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 10/11 1952 vann- og kloakkvesenet 20/8 1954

Feiervesenet 9/7 1954 heiskontrollen

Gebyr beregnet etter regulativet

Forbehold.

Tilflukterommet er ikke i forskriftsmessig stand.
Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilflukt-rommene forsynes med ståldører og karmer og forøvrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilflukterom.

Oslo, bygningskontrollen den 29. september 1954

A. Gjerstad

BYGNINGSINSPEKTØR. i Vestre distrikt, Akersveg.

Skjema B. 23.

# OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

distr.nr. 122/1950

FERDIGATTEST for det under 1/12 1947 anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 31 br.nr. 1 blokk 5 A + B

Tomt nr. vei nr. Hoff terrassen

Eier:

Anmelder: Byggmester Nils S. Stiansen

Ansvarshavende: Arkitektene Torp & Torp, Bygdøy

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn. Byggmester Nils S. Stiansen, Hoffveien 30, Skøyen

Ved den avsluttende synsforretning den 21/9 1954 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 3 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 10/11 1952 vann- og kloakkvesenet 28/8 1954

Feiervesenet 9/7 1954 brannkontrollen

Gebyrberegningsmyndighetene regulativ:

Forbehold.

Tilfluktsrommet er ikke i forskriftsmessig stand.
Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilfluktsrommene forsynes med ståldører og karmer og forøvrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilfluktsrom.

Oslo, bygningskontrollen den 29. september 1954

A. Gjerstad

BYGNINGSINSPEKTØR i Vestre distrikt, Akersvd.

Skjema B. 13.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Designcompagniet Arkitekter AS
Postboks 867
8001 BODØ
vf@dcark.no

Dato: 27 OKT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607244-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul Hansen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HOFF TERRASSE 1-3-5-7-9-11 | Eiendom: | 31/175/0/0 |
| Tiltakshaver: | Hoff Terrasse Sameie Lilleaker Økonomi AS | Adresse: | Vækerøveien 26, 0282 OSLO |
| Søker: | Designcompagniet Arkitekter AS | Adresse: | Postboks 867, 8001 BODØ |
| Tiltakstype: | Blokk | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# FERDIGATTEST - HOFF TERRASSE 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

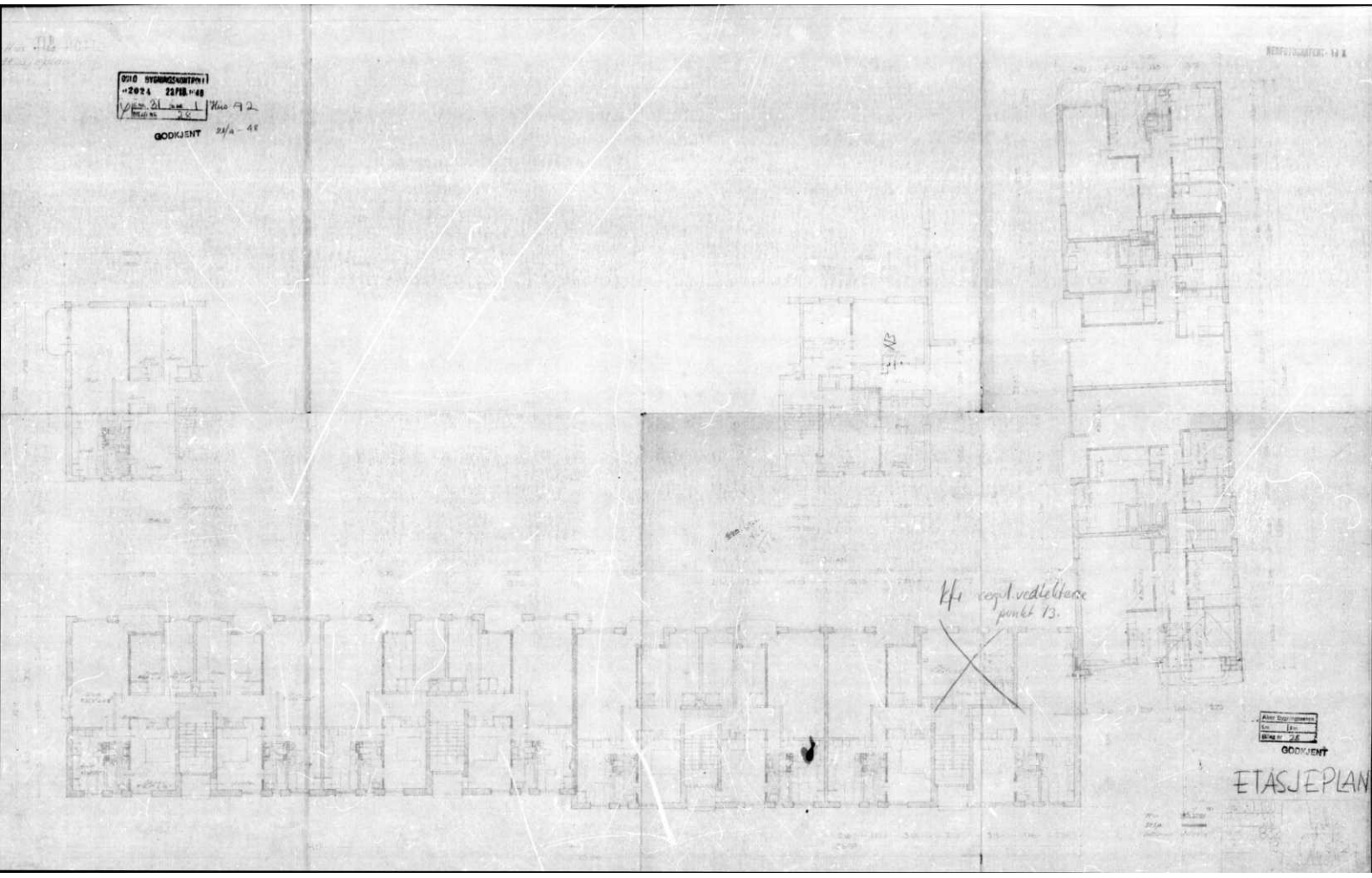
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

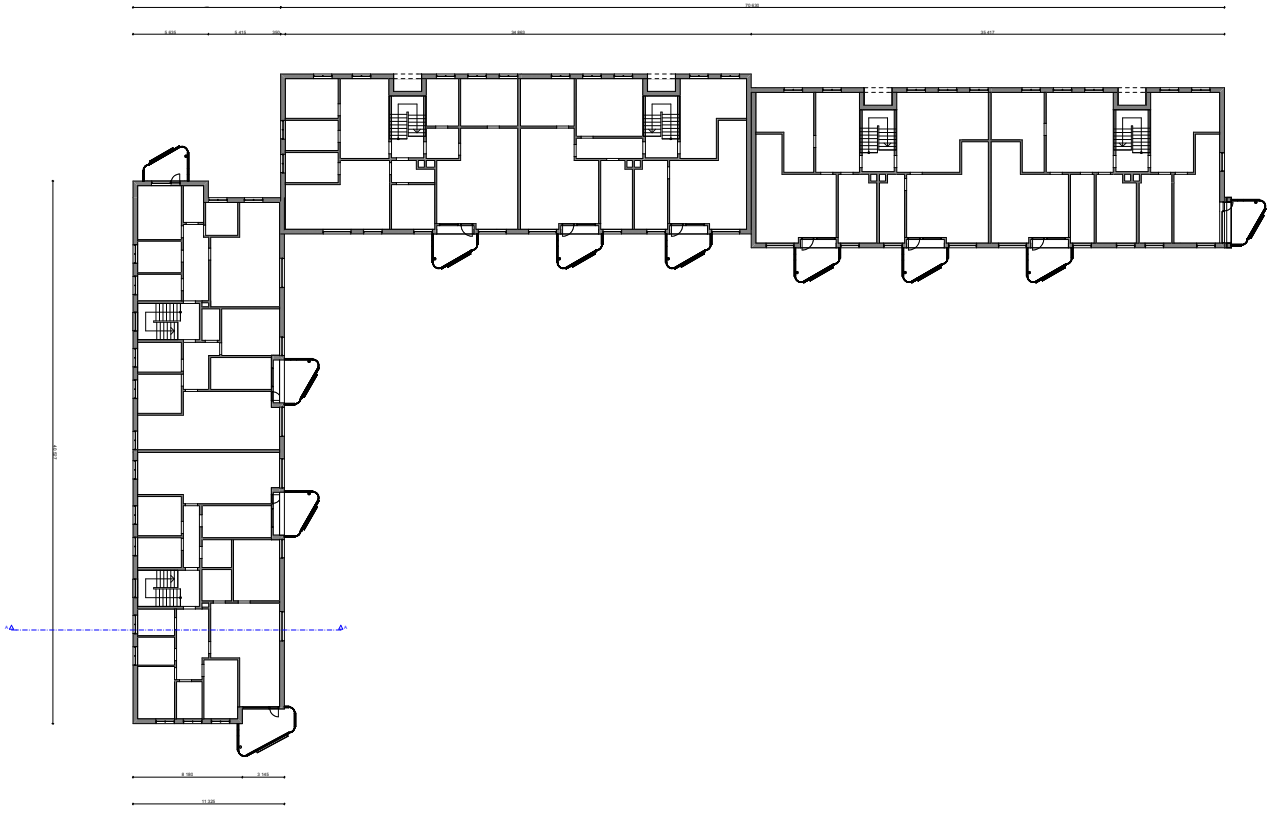
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:
Hoff Terrasse Sameie Lilleaker Økonomi AS, Vækerøveien 26, 0282 OSLO, tom@okas.no


GODKJENT
ETASJEPLAN





| REV. | REVISJONSNOTA / LØPENR. | SIGNERT / DATERT |
|---|---|---|

| SKALA | FORMAT | FASE | ANTALL | DATO |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | A | P | 120 | - |

Hus 3 - 4 og 5 Plan

BYGGEMELDING

Hoff Terrasse
31/175

| | |
|---|---|
| A | DesignCompagniet AS/Arkitektur AS |
| B | |
| E | |
| V | |

| PROSJEKTANSVARLIG ARKITEKT | TEGNET | DATO |
|---|---|---|
| Vegar Fagerhaug | KFS/LEG/SSS | 15.06.2020 |
| KONTROLLERT AV | KONT. | KONTROLL |
| Ailin Fagerhaug | RBG | |
| PRINS AN TEKSTURER EKSISTERENDE | PROSJ.NR. | MALESTOKK |
| Betongflate Stålvegg | 1908-002 | 1:100 |
| Rødt Rustbelg Refleks | | |

OPPDRAGSGIVER:

Hoff Terrasse
Sameie

VIT AS
c/o Christian S. Olavesen, Godliaveien 2A
0682 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 23.01.2025 |
|---|---|---|---|
| Christian Olavesen | 202454219 - 9<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Belin Fatahi | |

Adresse: HOFF TERRASSE 1-19 OG HOFFSVEIEN 14-28
Eiendom: 31/175/0/0
Tiltakshaver: HOFF TERRASSE SAMEIE
Søker: VIT AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

# Ferdigattest – Hoff terrasse 1-19 og Hoffsveien 14-28

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av tak på boligbygg og garasjebygg, samt riving av en skorstein, mottatt 16.01.2025.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202454219** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | A10-1 | 20.03.2024 | 1/12 |
| Reguleringskart | | | 6/4 |

## Klagefristen er tre uker

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

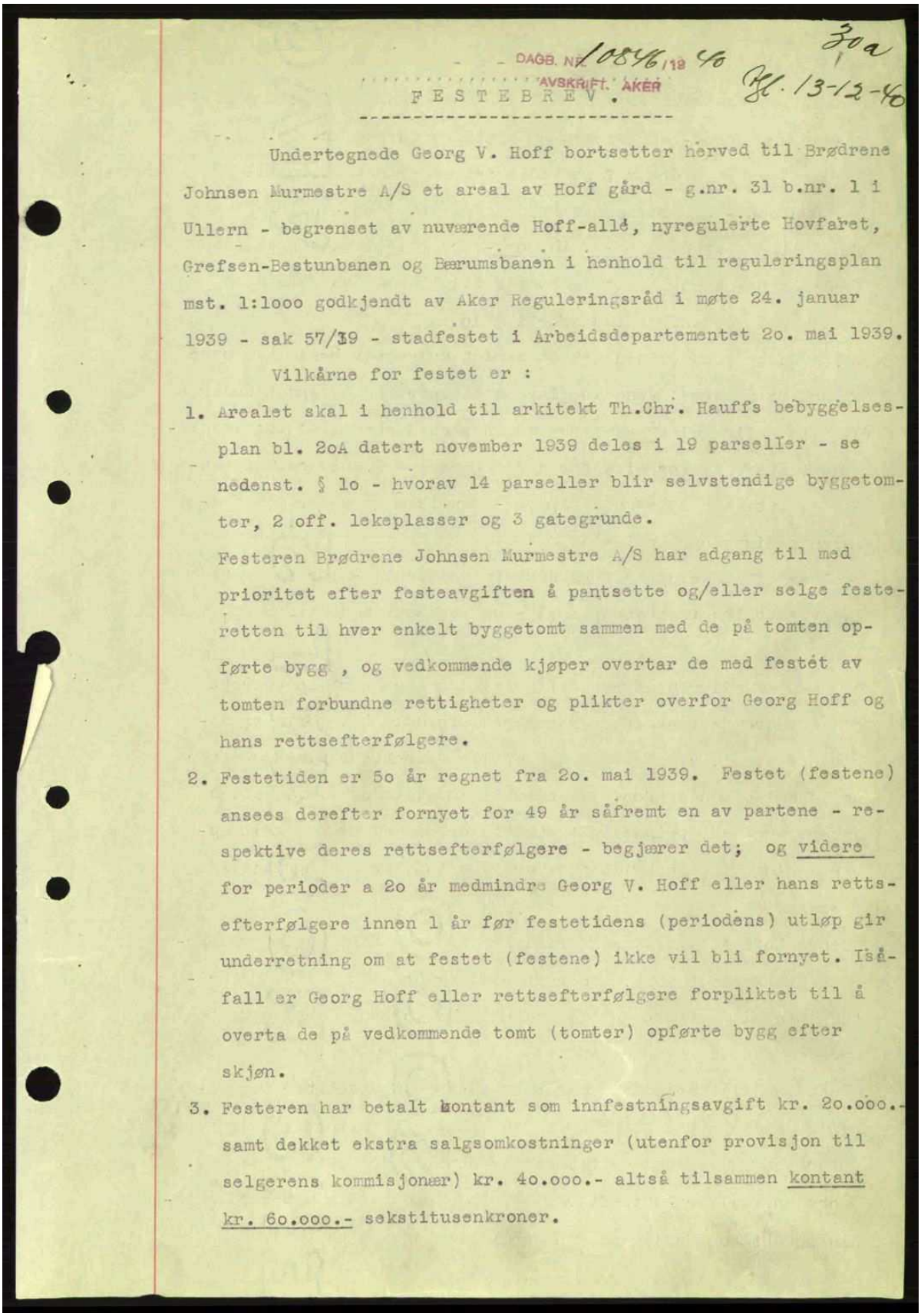
Vennlig hilsen

***Belin Fatahi - saksbehandler***
***Sophie Sterud - enhetsleder***

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
HOFF TERRASSE SAMEIE, v/Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

**Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1940-1941, Astaref: SAO/A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0045**



DAGB. NR 10846/12 40

AVSKRIFT. AKER

30a 1

Bl. 13-12-40

F E S T E B R E V .

Undertegnede Georg V. Hoff bortsetter herved til Brødrene Johnsen Murmestre A/S et areal av Hoff gård - g.nr. 31 b.nr. 1 i Ullern - begrenset av nuværende Hoff-allé, nyregulerte Hovfaret, Grefsen-Bestunbanen og Bærumsbanen i henhold til reguleringsplan mst. 1:1000 godkjendt av Aker Reguleringsråd i møte 24. januar 1939 - sak 57/39 - stadfestet i Arbeidsdepartementet 20. mai 1939.

Vilkårne for festet er :

1. Arealet skal i henhold til arkitekt Th.Chr. Hauffs bebyggelsesplan bl. 20A datert november 1939 deles i 19 parseller - se nedenst. § 1o - hvorav 14 parseller blir selvstendige byggetomter, 2 off. lekeplasser og 3 gategrunde.
   Festeren Brødrene Johnsen Murmestre A/S har adgang til med prioritet efter festeavgiften å pantsette og/eller selge festeretten til hver enkelt byggetomt sammen med de på tomten opførte bygg , og vedkommende kjøper overtar de med festet av tomten forbundne rettigheter og plikter overfor Georg Hoff og hans rettsefterfølgere.
2. Festetiden er 5o år regnet fra 2o. mai 1939. Festet (festene) ansees derefter fornyet for 49 år såfremt en av partene - respektive deres rettsefterfølgere - begjærer det; og videre for perioder a 2o år medmindre Georg V. Hoff eller hans rettsefterfølgere innen 1 år før festetidens (periodens) utløp gir underretning om at festet (festene) ikke vil bli fornyet. Isåfall er Georg Hoff eller rettsefterfølgere forpliktet til å overta de på vedkommende tomt (tomter) opførte bygg efter skjøn.
3. Festeren har betalt kontant som innfestningsavgift kr. 2o.ooo.- samt dekket ekstra salgsomkostninger (utenfor provisjon til selgerens kommisjonær) kr. 4o.ooo.- altså tilsammen kontant kr. 6o.ooo.- sekstitusenkroner.

**Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1940-1941, Astaref: SAO/A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0045**



Den årlige festeavgift settes til 5% av grundverdien, men deri fragår kr. 3ooo.- utgjørende 5% rente av nevnte kr. 6o.ooo.- For de første 2o år av festetiden settes grundverdien til kr. 92o.ooo.- og med nevnte fradrag på kr. 3ooo.- blir således den årlige festeavgift kr. 43.ooo.- treogfirtitusekroner - som fordeles på de enkelte byggetomter tillikemed den beregnede grundverdi som anført nedenfor i § lo.

Dette under forutsetning av et samlet gulvmeterareal ikke over 37.9o8.75 $m^2$ eksl. åpne loggiar og altaner som beregnet under post lo. Blir gulvarealet for nogen parsel øket skal festeavgiften tilsvarende forhøies for denne parsel. I gulvarealet medregnes butikker og event. bakeri - men ikke garasjer med tilhørende birum og bensinstasjon.

Festeavgiften erlegges forskuddsvis halvårlig - for hver av de 14 byggetomter (festeobjekter) - og begynner å løpe fra 2o. mai 1939.

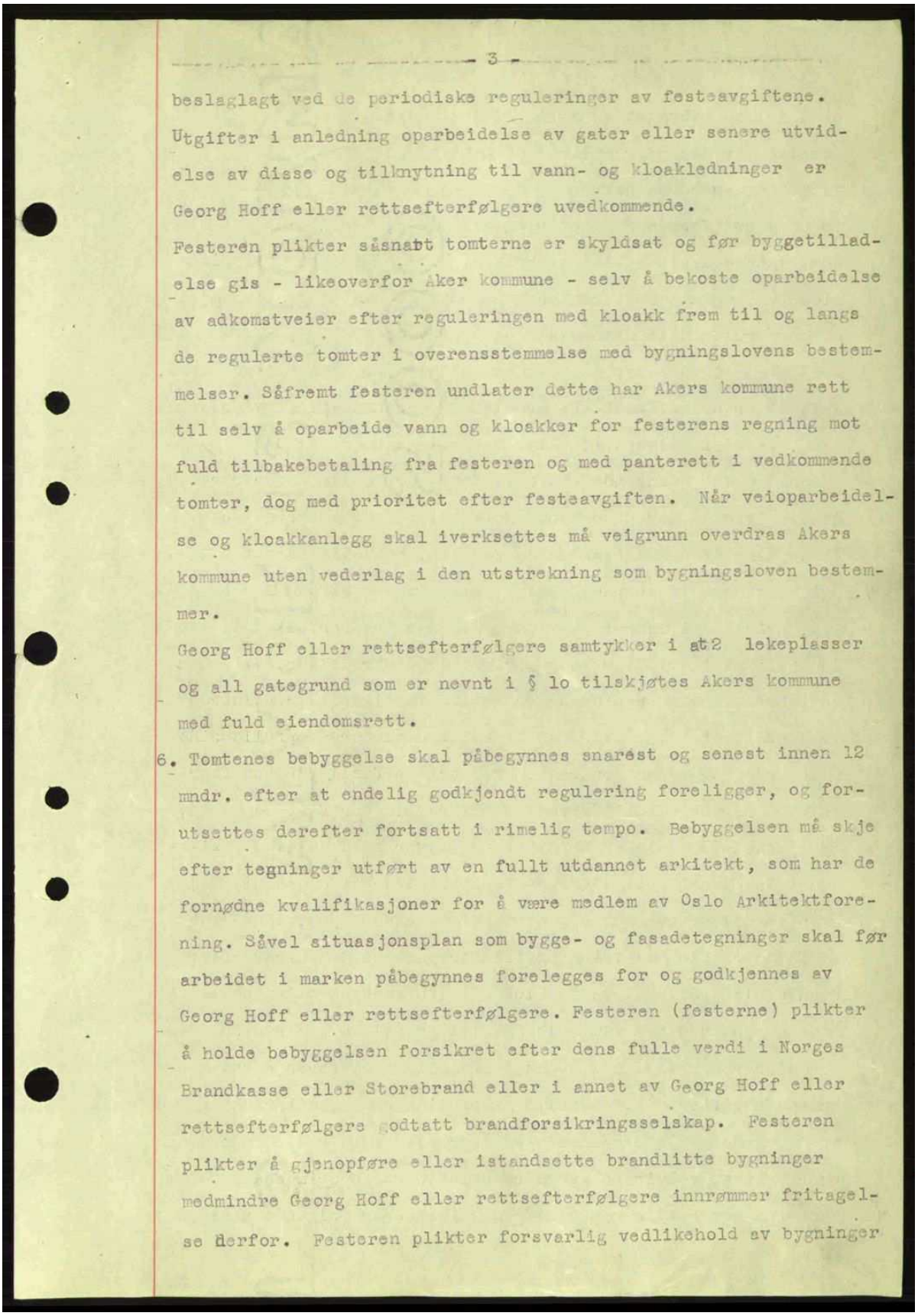
Georg Hoff eller hans rettsefterfølgere har hvert 2o år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til tomtenes daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved skjøn efter reglene i § 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den oprinnelig fastsatte og må ved hver enkelt nyregulering ikke forhøies med mere enn lo%, av den oprinnelige festeavgift.

4. Georg Hoff eller rettsefterfølgere har for festeavgift vedrørende hver enkelt tomt, med renter og omkostninger lste prioritets pant i festeretten til vedkommende tomt og derpå opførte bygg og dettes assuransesum.

5. Festeren (festerne) utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt den enkelte byggetomt og derpå opførte bygg - herunder også en eventuell verdistigningsskatt. Georg Hoff eller rettsefterfølgere bærer dog selv den verdistigningsskatt som faller på den verdistigning som han selv har

**Arkivverket** Pb 4013 Ullevål Stadion, 0806 Oslo **Tlf:** 22 02 26 00 **E-post:** riksarkivet@arkivverket.no
**Orgnr.:** 961 181 399

**Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1940-1941, Astaref: SAO/A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0045**





beslaglagt ved de periodiske reguleringer av festeavgiftene. Utgifter i anledning oparbeidelse av gater eller senere utvidelse av disse og tilknytning til vann- og kloakledninger er Georg Hoff eller rettsefterfølgere uvedkommende.

Festeren plikter såsnart tomterne er skyldsat og før byggetilladelse gis - likeoverfor Aker kommune - selv å bekoste oparbeidelse av adkomstveier efter reguleringen med kloakk frem til og langs de regulerte tomter i overensstemmelse med bygningslovens bestemmelser. Såfremt festeren undlater dette har Akers kommune rett til selv å oparbeide vann og kloakker for festerens regning mot fuld tilbakebetaling fra festeren og med panterett i vedkommende tomter, dog med prioritet efter festeavgiften. Når veioparbeidelse og kloakkanlegg skal iverksettes må veigrunn overdras Akers kommune uten vederlag i den utstrekning som bygningsloven bestemmer.

Georg Hoff eller rettsefterfølgere samtykker i at 2 lekeplasser og all gategrund som er nevnt i § 10 tilskjøtes Akers kommune med fuld eiendomsrett.

6. Tomtenes bebyggelse skal påbegynnes snarest og senest innen 12 mndr. efter at endelig godkjendt regulering foreligger, og forutsettes derefter fortsatt i rimelig tempo. Bebyggelsen må skje efter tegninger utført av en fullt utdannet arkitekt, som har de fornødne kvalifikasjoner for å være medlem av Oslo Arkitektforening. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegninger skal før arbeidet i marken påbegynnes forelegges for og godkjennes av Georg Hoff eller rettsefterfølgere. Festeren (festerne) plikter å holde bebyggelsen forsikret efter dens fulle verdi i Norges Brandkasse eller Storebrand eller i annet av Georg Hoff eller rettsefterfølgere godtatt brandforsikringsselskap. Festeren plikter å gjenopføre eller istandsette brandlitte bygninger medmindre Georg Hoff eller rettsefterfølgere innrømmer fritagelse derfor. Festeren plikter forsvarlig vedlikehold av bygninger

**Arkivverket** Pb 4013 Ullevål Stadion, 0806 Oslo **Tlf:** 22 02 26 00 **E-post:** riksarkivet@arkivverket.no
**Orgnr.:** 961 181 399

**Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1940-1941, Astaref: SAO/A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0045**



og å holde ubebygget grund i ordentlig stand.
Arealet har hel gjerdeplikt mot gate og hovedbøl, halv gjerdeplikt mot andre naboer.
Tomtene bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser, bl.a. veiretten til Withs eiendom Haugen. Festeren er bekjendt med de for arealet gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter.
Arealet må ikke benyttes til noen bedrift som kan medføre støi, lukt eller urenslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slakteri, eller has oplagssted for nogenslags gjødsel eller stinkende stoffer, preparert eller upreparert.
Heller ikke må der uten Georg Hoff eller rettsefterfølgeres tillatelse på arealet anlegges fabrikk, mekanisk verksted.

7. Hvis festeren (festerne) ikke betaler festeavgiften i rette tid, hvis han i lenger tid enn 3 måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredelser, hvis han unnlater å holde bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret eller hvis han i øvrigt unnlater å opfylle sine plikter efter denne kontrakt, er Georg Hoff eller rettsefterfølgere berettiget til straks å tiltre den bortfestede grund, og gjennem fremleie av grund og bygninger søke dekning. Likeledes kan Georg Hoff eller rettsefterfølgere i disse tilfeller uten lovmål og dom sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelde retten til frist og til forkynnelse av påkrav efter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 såvelsom retten til utsettelse med auksjonen efter samme lovs § 111 frafalles. Festeren (festerne) utreder alle ved sådan forfølgning som foran nevnt forbundne utgifter. Likeså alle omkostninger som er forbunnet med at Georg Hoff eller rettsefterfølgere lar møte ved auksjoner over pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.
8. Festeren bærer alle med nærværende festebrev følgende utgifter:

**Arkivverket** Pb 4013 Ullevål Stadion, 0806 Oslo **Tlf:** 22 02 26 00 **E-post:** riksarkivet@arkivverket.no
**Orgnr.:** 961 181 399

**Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1940-1941, Astaref: SAO/A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0045**



såsom målebrev, stempelpapir og tinglesning og eventuelle utgifter ved festefornyelser. Til Georg Hoffs salgskomisjonær advokat Knut Dybwad har festeren erlagt 2% av den oprinnelig antatte tomteverdi kr. 1.o2o.ooo.- som regnet med 42.o44.75 $m^2$ etj.

9. De i dette festebrevs § 2 og 3 omhandlede skjønn såvel som enhver tvist som måtte opstå mellem partene i anledning av dette festebrev, avgjøres ved voldgift efter de kap. 32 i loven om rettergangsmåten i tvistemål gjeldende regler. Festeren har vedtatt at arkitekt Backer Fürst og Tønnes Søyland skal bli utførende arkitekter for etpar av blokkene med et honorar av kr. 3.- pr. gulvmeter - eller forholdsmessig utløsning efter særskilt overenskomst.

lo. Dette festebrev gjelder samlet for det hele areal og for hver især av nedennevnte 14 parseller (byggetomter). Dog blir festeavgiften å fordele på de enkelte parseller overensstemmende med nedenstående opgave, således at der på hver enkelt av de 14 parseller kun skal påhvile den festeavgift som i denne opgave er anført for vedkommende parsel.

| Kvartal nr. | Tomtens areal $m^2$ i målebrev. | Beregnet antal $m^2$ etasje. | Festeavgift i kroner | Beregnet Tomteverdi i kroner. |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 3.121.6 | 3.2oo.oo | 3.63o.5o | 77.66o.5o |
| 2 & 3 | 1.21o.1 | 2.148.4o | 2.437.5o | 52.139.5o |
| 4. | 2.356.6 | 3.115.oo | 3.533.oo | 75.597.oo |
| 5. | 4.16o.2 | 3.115.oo | 3.533.oo | 75.597.oo |
| 6. | 2.233.6 | 3.115.oo | 3.533.oo | 75.597.oo |
| 7. | 1.87o.7 | 2.661.5o | 3.o19.oo | 64.591.oo |
| 8. | 2.661.8 | 3.115.oo | 3.534.oo | 75.597.oo |
| 9. | 985.o | 3.15o.oo | 3.573.oo | 76.447.oo |
| lo. | 2.919.5 | 3.o4o.oo | 3.448.oo | 73.777.oo |
| 11. | 1.881.o | 2.956.25 | 3.353.oo | 71.745.oo |
| 12. | 2.o72.8 | 2.oo7.oo | 2.277.oo | 48.7o8.oo |

**Arkivverket** Pb 4013 Ullevål Stadion, 0806 Oslo **Tlf:** 22 02 26 00 **E-post:** riksarkivet@arkivverket.no
**Orgnr.:** 961 181 399

**Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1940-1941, Astaref: SAO/A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0045**



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 13. | 3.088.2 | 2.035.80 | 2.309.00 | 49.407.00 |
| 14. | 2.159.1 | 1.774.80 | 2.013.00 | 43.072.00 |
| 15. | 2.298.9 | 2.475.00 | 2.807.00 | 60.065.00 |
| | 33.019.1 | 37.908.75 | 43.000.- | 920.000.- |

7b 1.715.0 Lekeplass

9b 3.569.0 - " -

3.244.4 Grund for vei 79

6.197.3 " St. Edmundsvei og utv. Hoff-alle.

ca. 1.596.9 " for Hovfaret i ½ bredde

tils.ca. 49.341.7m$^2$ grunn areal.

Som av ovenstående fremgår er grundverdien for de enkelte tomter beregnet efter det antal gulvmeter der kan bygges på tomten. F.eks. for kvartal 1 efter sådan beregning:

$$\frac{920000 \times 3200}{37908.75} = 77.660.50$$

Festeavgiften er tilsvarende beregnet således:

$$\frac{\text{kr. } 43.000 \times 3.200}{37.908.75\,\text{m}^2} = \text{kr. } 3630.50$$

Videre sees at den samlede sum kr. 920.000.- utgjør for de beregnede 37908.75 gulvmeter kr. 24.27 pr. gulvmeter.

Aker den 15. februar 1939.
23. november 1940.

Som fester :

Brødr. Johnsen
Murmestre A/S.

K. Johnsen

Som bortfester:
Georg V. Hoff.

Lilly Hoff.

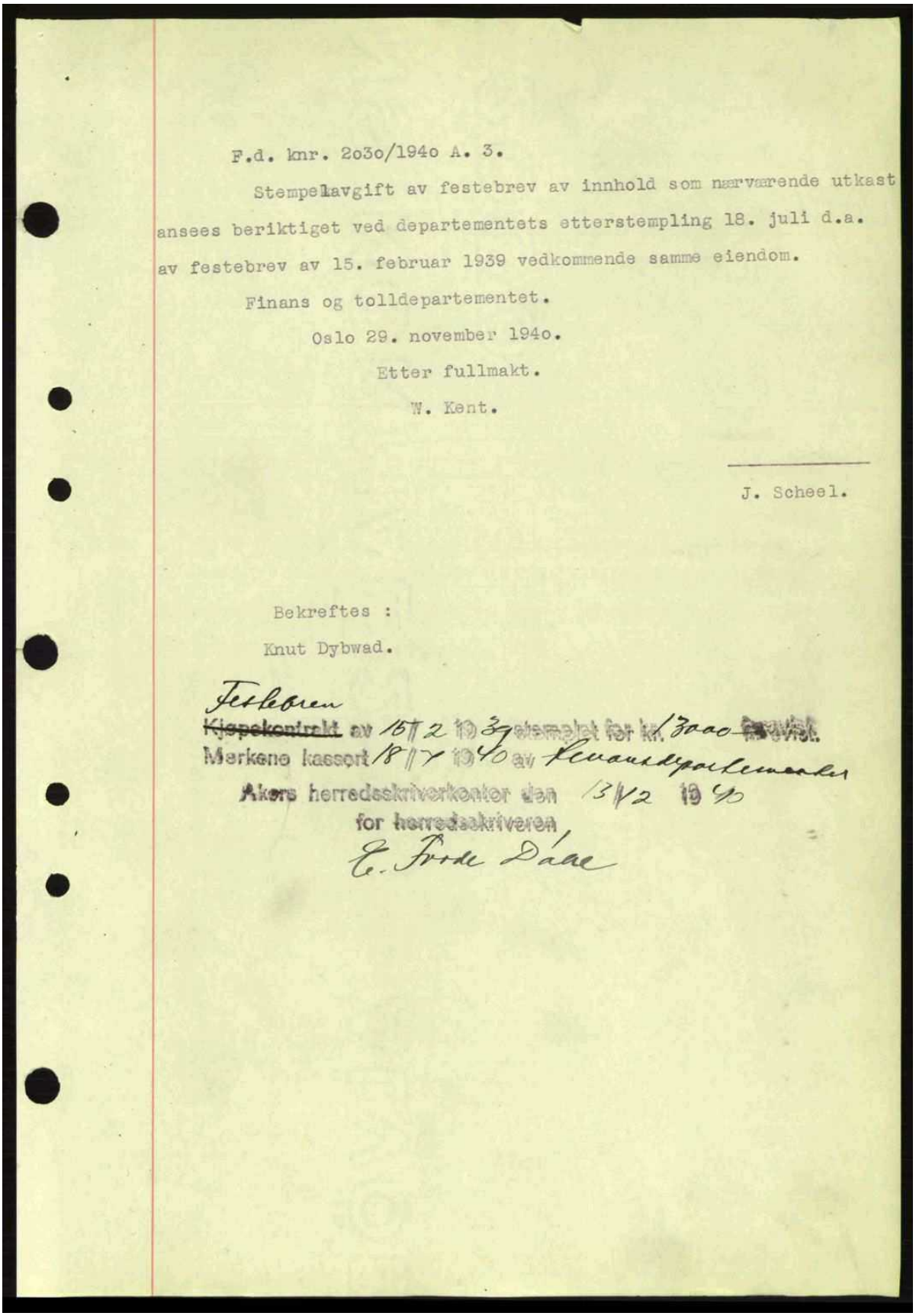
Til vitterlighet :

Robert Hoff.

Camilla Rostad.

**Arkivverket** Pb 4013 Ullevål Stadion, 0806 Oslo **Tlf:** 22 02 26 00 **E-post:** riksarkivet@arkivverket.no
**Orgnr.:** 961 181 399

**Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1940-1941, Astaref: SAO/A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0045**



F.d. knr. 2o3o/194o A. 3.

Stempelavgift av festebrev av innhold som nærværende utkast ansees beriktiget ved departementets etterstempling 18. juli d.a. av festebrev av 15. februar 1939 vedkommende samme eiendom.

Finans og tolldepartementet.

Oslo 29. november 194o.

Etter fullmakt.

W. Kent.

J. Scheel.

Bekreftes :

Knut Dybwad.

Festeåren

~~Kjøpekontrakt~~ av 15/2 19 39 stemplet for kr. 3000 ~~-~~ ~~-~~ øre.

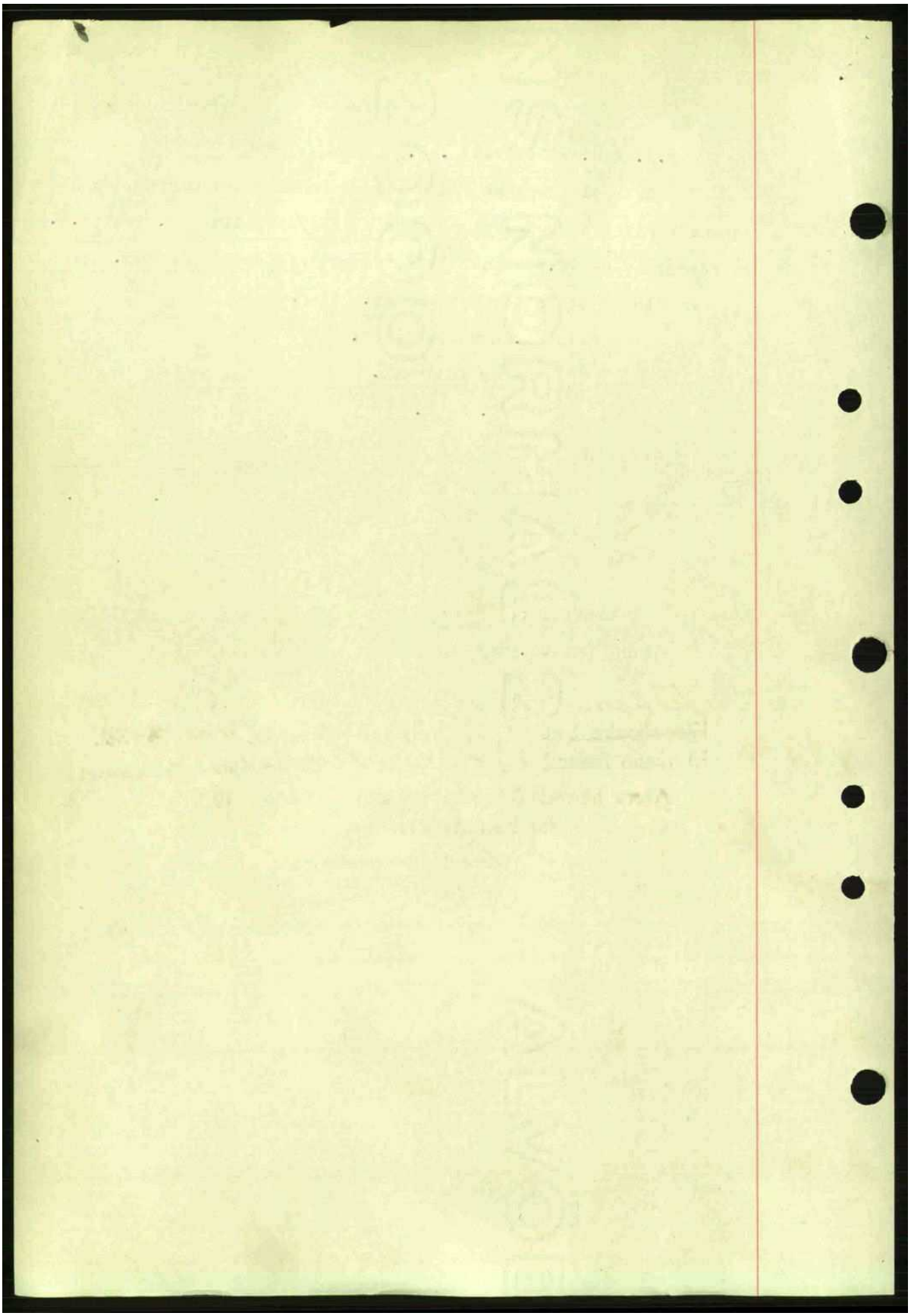
Merkene kassert 18/7 19 40 av Finansdepartementet

~~Akers~~ herredsskriverkontor den 13/12 19 40

~~for herredsskriveren~~

E. Forde Dåae

**Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1940-1941, Astaref: SAO/A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0045**



**Arkivverket** Pb 4013 Ullevål Stadion, 0806 Oslo **Tlf:** 22 02 26 00 **E-post:** riksarkivet@arkivverket.no
**Orgnr.:** 961 181 399

**Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1940-1941, Astaref: SAO/A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0045**

Jnr.390d-39/40. Dagbokført 13 DES. 1940 DAGB. NR. 10897 AVSKRIFT. AKER 30

Tirsdag den 5. desember 1939 ble det i samsvar med lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, § 57 og lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, holdt KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING MED SKYLDDELING over 6197.3 kvadratmeter veigrunn av gårdsnr. 31, bruksnr. 1, Hoff.

Parsellen utgjör veigrunn for utvidelse av Hoffsveien og veigrunn i vei 37.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen.

Kartvitner var: S. Granum og E. Kleva.

Forretningen er rekvirert av arkitekt Th. Chr. Hauff. Gårdbruker Georg Hoff, som har hjemmel til det bruk som ovennevnte parsell er skilt ut fra, var representert ved målingen.

Ved forretningen mötte: Selger og eier, gårdbruker Georg Hoff ved B. Rostad, kjöper: Brödrene Johnsen Murmestre A/S ved Hagbart Johnsen og O. Kristiansen, Aker veivesen ved distriktsingeniör R. Ottesen, som påviste grensen mot Hoffsveien 1.50 meter fra kant vei.

Eierne av gnr. 31, bnr. 129, Grefsen-Bestunbanen, og gnr. 31, bnr. 65, Bærumsbanen, ble ikke varslet, da grensene mot disse eiendommer er fastlagt ved kart- og oppmålingsforretninger av henholdsvis 4. desember 1933 og 23. juni 1919. Disse forretninger respektertes.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble stukket ut i marka etter plan godkjent av Aker reguleringsvesen. Det måltes til kant regulert vei 37 og kvartalsvei nr. 79 av hovedbölet, til kant regulert utvidet Hoffsveien og til Hoffsveien og Bærumsbanens eiendomsgrense.

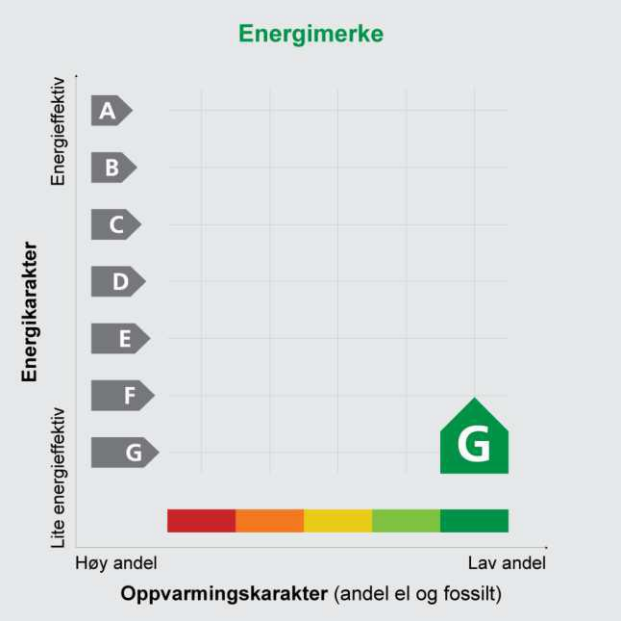
Grensene måler i meter: Mot nord til söndre kant av vei 79 av hovedbölet: 14.76, mot öst til Hoffsveien: 4.10 - 29.74 - 14.67 - 7.41 - 14.68 - 43.20 - 3.90 - 9.30 - 10.38 - 9.82 - 26.10 - 13.90 - 5.00 - 16.43 - 31.06 - 16.13, mot sör til Bærumsbanen: 21.04 - 12.01 - 4.26 - 4.10 - 4.15 - 3.90 - 16.78 - 56.16 - 12.03 - 40.40 - 50.71 - 9.20, mot vest til gnr. 31, bnr. 129: 12.06, mot nord til kvartal 12, kvartal 13, vei 79, kvartal 14 og kvartal 15 av hovedbölet: 161.84 - 26.48, mot vest til kvartal 15, kvartal 10 og kvartal 9 av hovedbölet: 55.13, videre etter en sirkelbue med radius 90.00 og kordelengde 35.54, videre rettlinjet: 45.39 - 54.65.

Arealet utgjör 6197.3 kvadratmeter.

**Arkivverket** Pb 4013 Ullevål Stadion, 0806 Oslo **Tlf:** 22 02 26 00 **E-post:** riksarkivet@arkivverket.no
**Orgnr.:** 961 181 399

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Hoff terrasse 7 |
| Postnr | 0275 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 31 |
| Bnr. | 175 |
| Seksjonsnr. | 167 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 80083254 |
| Bolignr. | H0303 |
| Merkenr. | A2019-1079535 |
| Dato | 05.12.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Pernille Lehne |

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

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

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

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

## Målt energibruk: 2 806 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 2 806 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1952 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 38 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Hoff terrasse 7
Postnr/Sted: 0275 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 05.12.2019 13:05:23
Energimerkenummer: A2019-1079535
Ansvarlig for energiattesten: Pernille Lehne
Energimerking er utført av: Pernille Lehne

Gnr: 31
Bnr: 175
Seksjonsnr: 167
Festenr:
Bygnnr: 80083254

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Hoff terrasse 7, 0275 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 175, Snr. 167, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
169260069


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

**Saksbehandler:** Hege Berg Thomstad

**Telefon / Mobil:** 22 09 18 30 / 922 50 477

**E-post:** hegeberg.thomstad@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---