PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

HOFFSVEIEN 16

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Ekspedisjonsdokument

Opprinnelige byggetegninger

Byggetegninger av balkonger og tilhørende ferdigattest for fasade endring

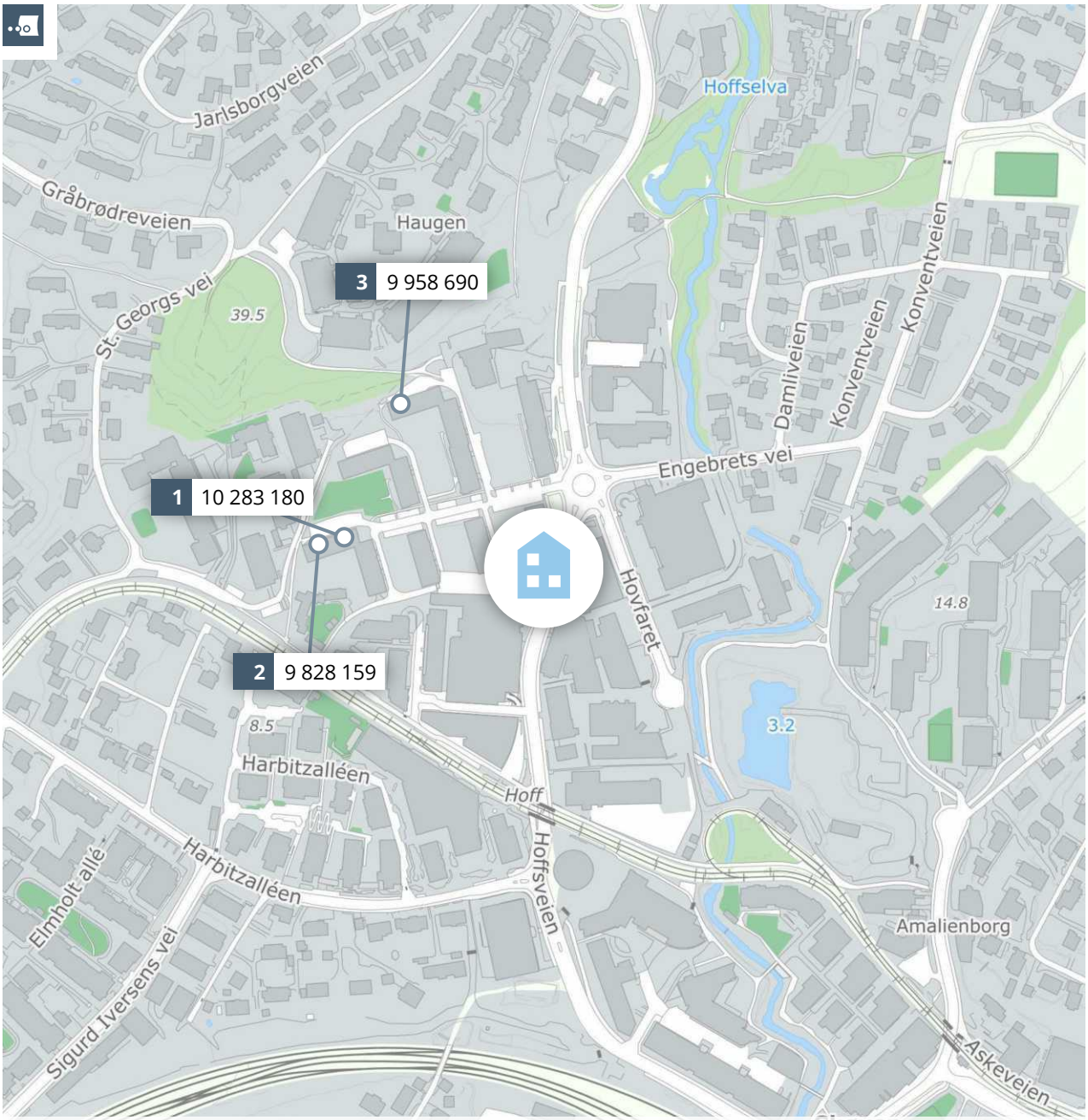
Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Tgl. seksjonering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOFFSVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 19.10.2026

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: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hoffsveien 16, 0275 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1953

GNR 31 BNR 175 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Hoff nord

Verdivurdert til

9 950 000

227 225	10 177 225	121 157
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	5 854
Formue	27 513
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hoff terrasse 14 85 m² 1952	2. etg	3 sov	27.05.2026	9 500 000	**10 050 000**	233 180	10 283 180	**120 979**
2	Hoff terrasse 16 93 m² 1950	2. etg	3 sov	02.06.2026	9 500 000	**9 620 000**	208 159	9 828 159	**105 679**
3	Hoff terrasse 11 94 m² 1950	4. etg	3 sov	03.03.2026	9 700 000	**9 700 000**	258 690	9 958 690	**105 944**

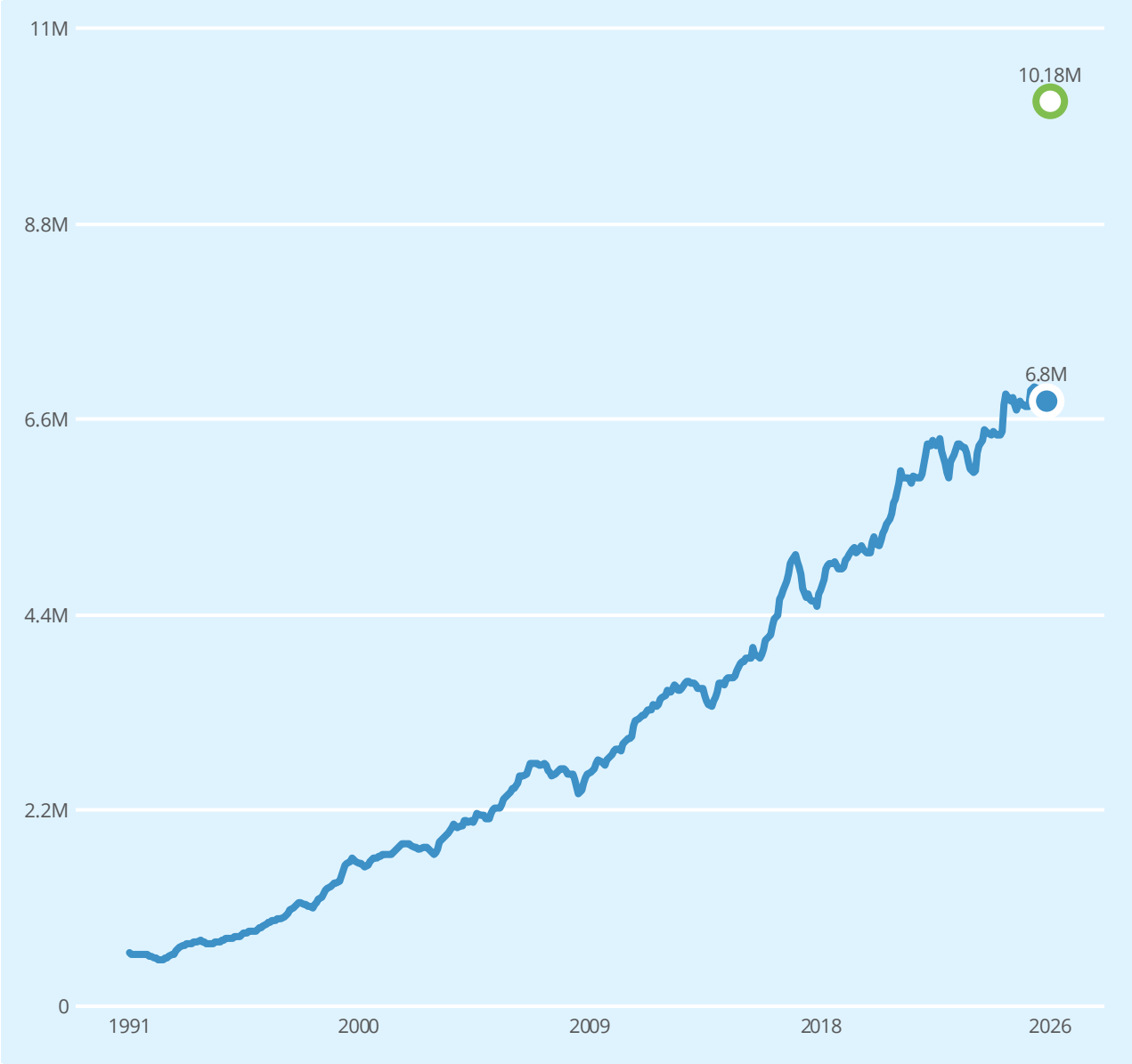
Hoffsveien 16 -

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	
11.08.2026		11.08.2026	-	6 800 000	-	6 800 000	2
22.10.1992		22.10.1992	-	405 000	-	405 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. totalrenovert

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

6
leiligheter til salgs

12.7M
12.4M
12.1M
11 858 000 Prisantydning i snitt
11.5M
11.2M
10.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i Hoff nord grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

8.9M
8.8M
8 655 000 Prisantydning i snitt
8.6M
8 575 000 Salgspris i snitt
8.5M
8.4M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

121 157 Hoffsveien 16 Totalpris 10 177 225

115 966 Hoff nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

102 670 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Hoffsveien 16, 0275 Oslo

Matrikkel: 0301-31/175 | Referanse: 2026-1727 | Befaringsdato: 13.10.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre 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: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

16 bygningsdeler er vurdert. Ett forhold er gitt tilstandsgrad 3, to er gitt tilstandsgrad 2, og tolv er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt, og to gjelder helse, miljø og sikkerhet.

TG 3 • 1 TG 2 • 2 TG 0 / TG 1 • 12

TG 3

Store eller alvorlige avvik
1 forhold

Ventilasjon Side 9

1. Kjøkkenet mangler avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
2 forhold

Sanitærutstyr og ventilasjon · Toalettrom - 3. etasje Side 8

1. Elektrisk avtrekksvifte er koblet til en kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.

Vannbåren varme Side 9

1. Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
2 forhold

Balkonger/terrasser og lignende

Balkong: Rekkverket på den østvendte balkongen er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Det er registrert åpninger i rekkverket over 0,1 meter på den vestvendte balkongen.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv. Fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,52 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2026.
Produsent: IKEA.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Mikrobølgeovn. Vinskap. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller og loft ifølge eier.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2026.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2026.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,84 meter.

Himmelretning: Øst.

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,04 meter.

Himmelretning: Vest.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Balkong: Rekkverket på den østvendte balkongen er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

   Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

2. Det er registrert åpninger i rekkverket over 0,1 meter på den vestvendte balkongen.

   Konsekvens: Åpninger over 0,1 meter kan svekke personsikkerheten, særlig for mindre barn.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.

Bad – 3. etasje – Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2026.
Det er fremvist dokumentasjon på baderomsrenoveringen.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad – 3. etasje – Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad – 3. etasje – Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i designsluk i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 42 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad – 3. etasje – Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. …

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad – 3. etasje – Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk på ytterve
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet. …

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad – 3. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Toalettrom – 3. etasje – Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Elektrisk avtrekk. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

REGISTRERTE AVVIK

1. Elektrisk avtrekksvifte er koblet til en kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.

   Konsekvens: Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og fungerer derfor varierende. Når viften ikke er i bruk, kan ventilasjonen bli svak. Tilkobling av mekanisk vifte kan også påvirke trykkforholdene i kanalen, noe som i enkelte tilfeller kan redusere ventilasjonen i andre tilkoblede enheter eller føre til tilbakestrøm av luft, lukt eller fukt. Forholdet kan over tid gi økt fuktbelastning dersom ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende. Det er ikke kjent om løsningen er godkjent av sameiet/borettslaget.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminatgulv.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 3

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? U
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kjøkkenet mangler avtrekk.

   Konsekvens: Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den bort. Kjøkkenet mangler slikt avtrekk. Det er montert kullfilterventilator, men denne filtrerer og resirkulerer kun luften i rommet. Kravene i gjeldende byggeregler er derfor ikke oppfylt. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima. Forholdet gis TG 3 i henhold til NS 3600:2025.

   > KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING
   >
   > Under 20 000 kr
   >
   > Det er ikke kjent om det er mulig å etablere avtrekk fra kjøkkenet. Videre undersøkelser om etablering av avtrekk må påberegnes. Estimatet er kun for kostnader knyttet til videre undersøkelser.
   >
   > Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.
Radiatorer er ifølge eier av noe eldre dato.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

REGISTRERTE AVVIK

1. Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

   Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Radiatorer er bygd inn i veggene, som gir større begrensninger for en visuell kontroll av vannrør og radiaSynlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer er av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Full rehab av leiligheten, datert 2026.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Arealer

TOTALT AREAL

92 m²	84 m²	8 m²	–	10 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1953)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	4 m²	-	**4 m²**	-
3. etasje	84 m²	-	-	**84 m²**	10 m²
Loft	-	4 m²	-	**4 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**84 m²**	**8 m²**	**-**	**92 m²**	**10 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
3. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Entré, Tre soverom, Toalettrom
Loft	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

> **2026 · Nytt bad.**
> Det er fremvist bilder, sjekkliste og FDV-dokumentasjon på produktene som er benyttet.
>
> **2026 · Nytt kjøkken. Nye vannrør. Montert nye vinduer.**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.
>
> **2026 · Nytt elektrisk anlegg i hele boligen.**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Hoffsveien 16, 0275 Oslo**
Matrikkel: **0301-31/175**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Boligboost As**

Kunde: **Boligboost As**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **13.10.2026**

Tilstede ved befaring: **Boligboost As (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **19.10.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

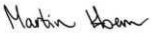
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260286
Addresse	Hoffsveien 16		
Postnr.	0275	Sted	OSLO
Selgers navn	Gunnar Olsen Nimmons		
Selgers navn	Boligboost AS		
Selgers navn	Maksims Ponomarenko		

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

Dato 19.10.2026

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Hoffsveien 16, 0275 OSLO	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370918**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80083092**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **175**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **147,28**

Brustad & Partnere AS
v/Susanne Sigvartsen Lund
Gotaasalleen 9, 2050 JESSHEIM
E-post: susanne.sigvartsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 121260099 Vår ref.: 10219-1-015 Dato: 14.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hoff Terrasse Sameie
Organisasjonsnr:	871526672
Seksjonseier:	Boligboost AS
Adresse:	Hoffsveien 16, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	31
Bnr.	175

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Eika Forsikring AS - polisenummer 1336715.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Sameiet disponerer 140 parkeringsplasser ute hvorav 12 plasser har lader som er reservert for beboerne og gjester. Ingen har fast plasser. Det er utarbeidet parkeringsbestemmelser for Hoff Terrasse sameie som finnes på Vibbo.
- 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.
- 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 (radiator). Det skal installeres nye målere i samtlige leiligheter i løpet av høsten 2026. Varmtvann skal ikke avregnes og er felles for alle seksjoner og betales via felleskostnadene. Fram til Techem er på plass vil den enkelte eier betale et akontobeløp som skal avregnes etter de faktiske kostnadene når ny avtale starter.
- 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.
- Fra 1. juni 2026 vil kostnader til fjernvarme bli betalt som en del av felleskostnadene gjennom et akontobeløp. Beløpet er beregnet ut fra hva fjernvarmen kostet i sommerperioden 2025 (mai–august), og er fordelt etter eierbrøk.Beløpene som betales frem til Techem overtar, er en forskuddsbetaling (akonto) og vil senere bli avregnet opp mot de faktiske kostnadene slik de fremkommer av strømleverandørens faktura. Høsten 2026 går sameiet over til avregningsløsning fra Techem. Da vil fjernvarme bli fordelt etter faktisk forbruk oppstartsdato er ikke vedtatt pr. 21.09.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987238081
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	41 756 955,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987268584
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	1 892 616,00
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987186456
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	4 798 156,01
Innfrielsesdato:	30.11.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 5 854,00
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avdrag/renter lån 8398.71.86456	797,00	
Avdrag/renter lån 8398.72.38081	1 148,00	
Avdrag/renter lån 8398.72.68584	109,00	
Tillegg bredbånd	283,00	
Felleskostnader	3 517,00	

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 tidl.ff **(med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 897,-
Fradragsberettigede kostnader: 16.075,-
Annen formue: 27.513,-
Gjeld: 253.572,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987238081
Restsaldo:	177 961,51
Kapitalkostnader:	1 180,94

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987268584
Restsaldo:	8 066,02
Kapitalkostnader:	53,47

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987186456
Restsaldo:	41 197,64
Kapitalkostnader:	799,70

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 227 225,17 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) (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 Styreleder	Jørgen Hjermstad Styremedlem	Hege Kristin Sunde Styremedlem
Olaf Hæhre Ingebrigtsen Styremedlem	Andreas Baklien 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

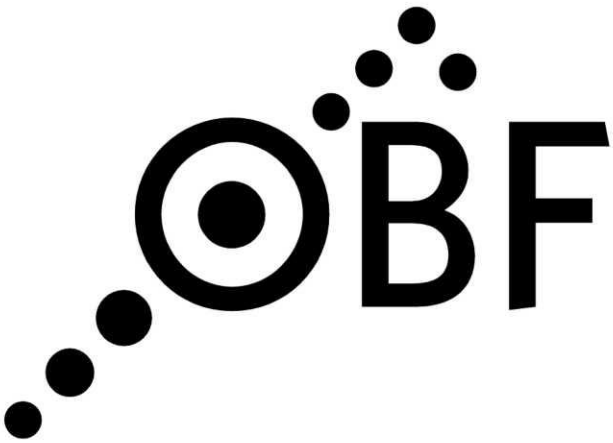
9	8 801	79 209
9	8 475	76 275
73	8 270	603 710
3	8 077	24 231
23	7 820	179 860
1	6 569	6 569
1	6 510	6 510
1	6 465	6 465
1	6 320	6 320
1	6 163	6 163
1	5 986	5 986
3	5 464	16 392
1	5 255	5 255
9	5 235	47 115
1	5 233	5 233
1	5 170	5 170
2	4 853	9 706
1	4 623	4 623
1	4 515	4 515
2	4 495	8 990
3	4 362	13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

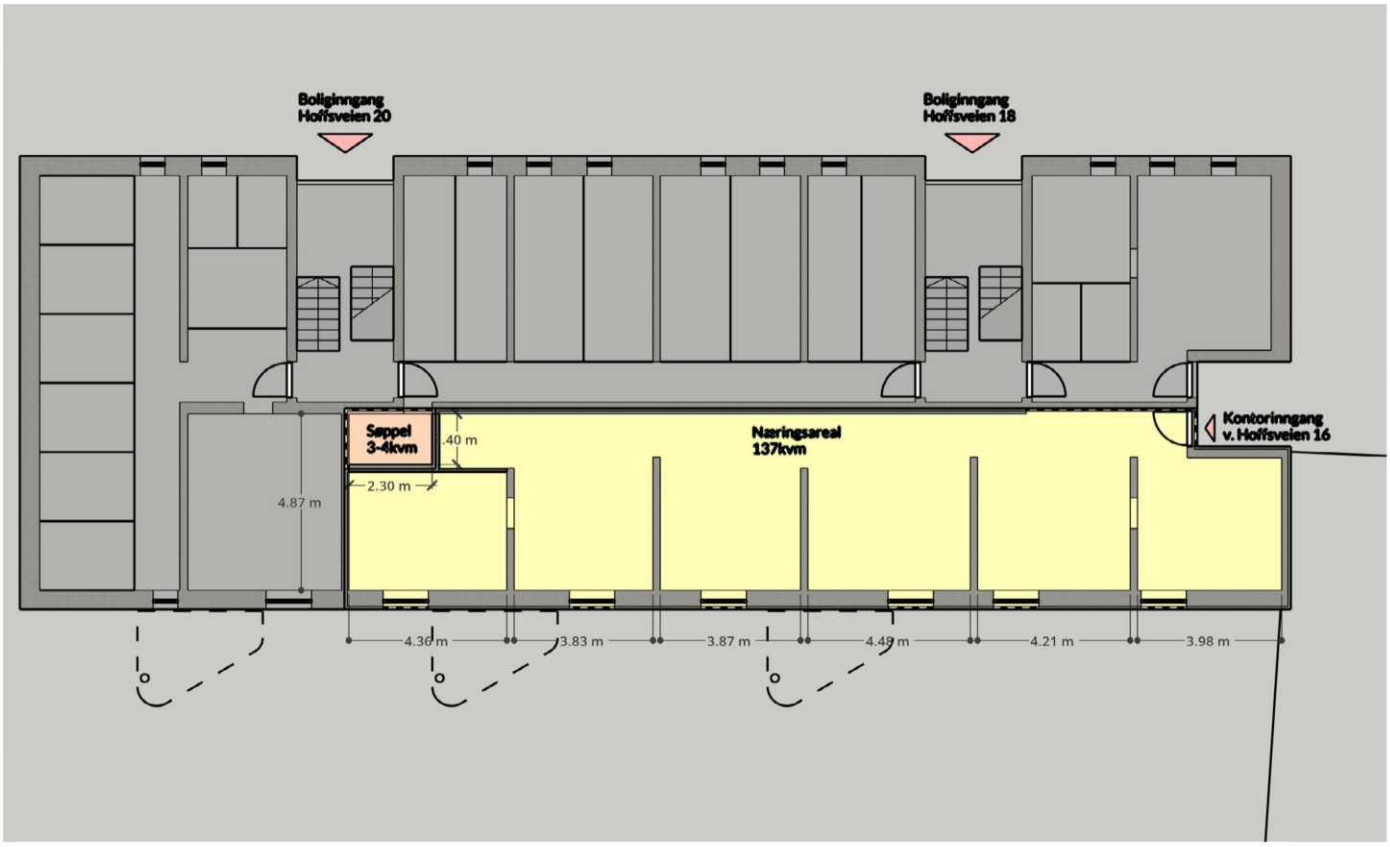
Document ID: d9672952-eaa4-48cf-9275-3a0fc702d6c9

VEDLEGG



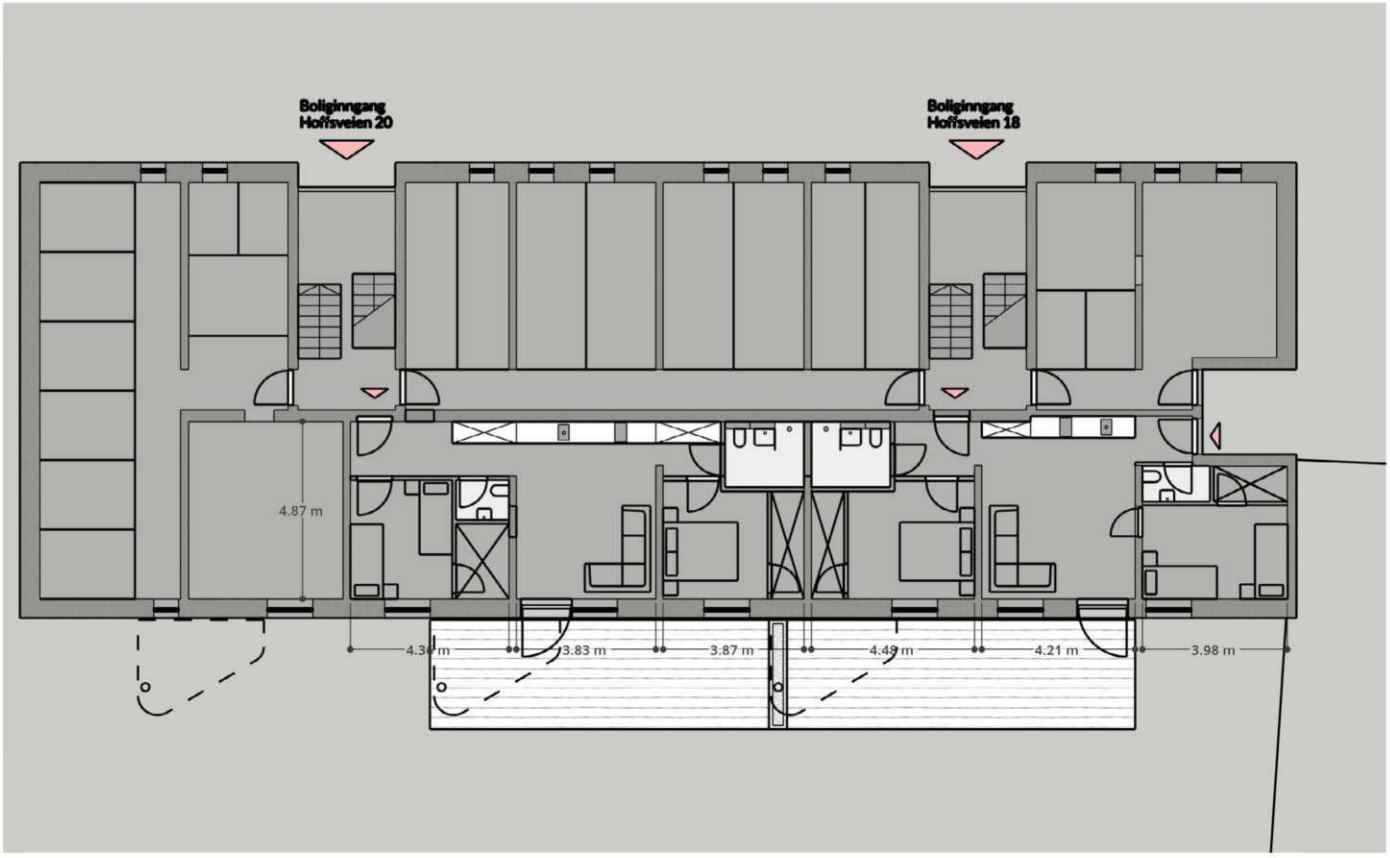


SNR 2. 1. ETASJE HOFFSVEIEN 18.

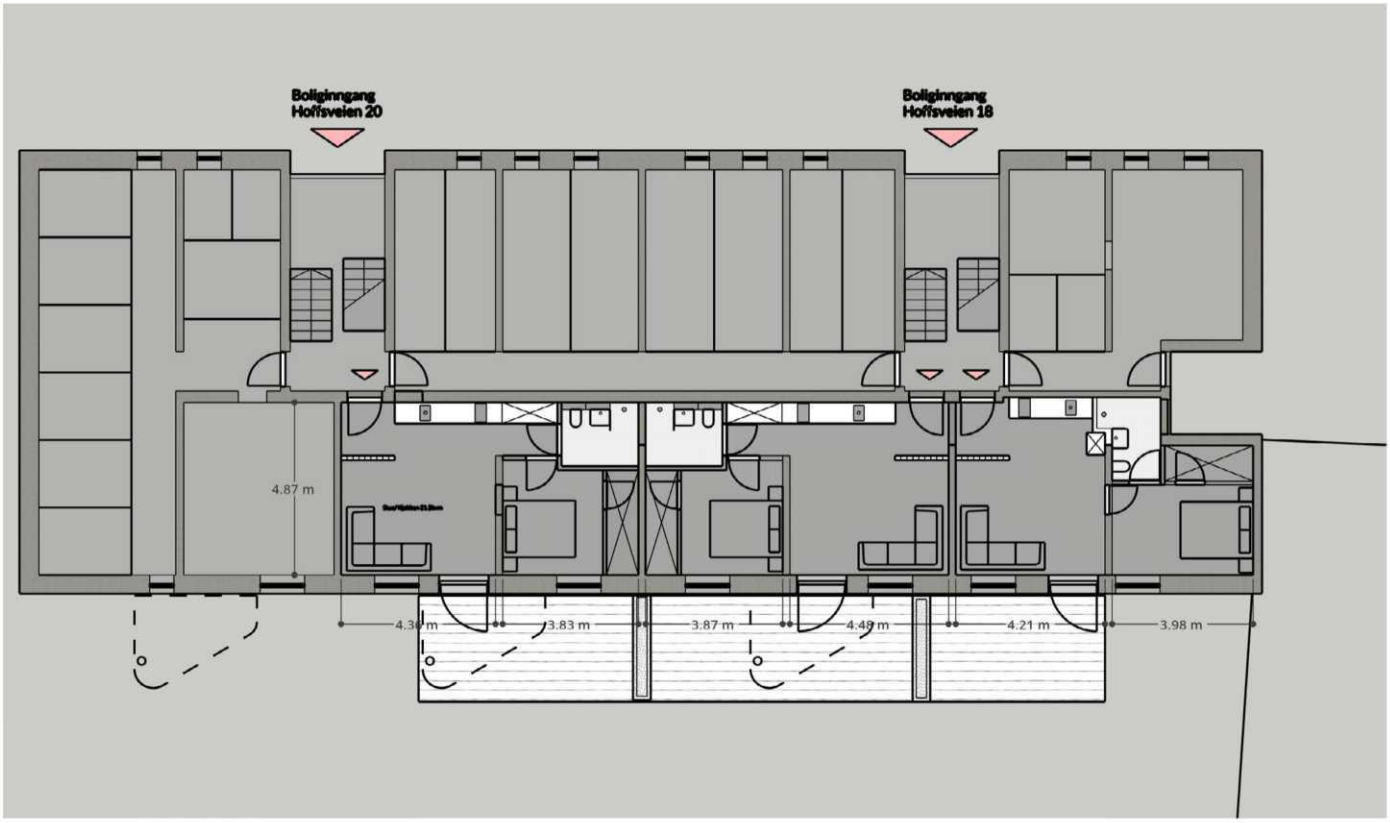


NÅVÆRENDE PLAN

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10219
HOFF TERRASSE SAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOFF TERRASSE SAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 17. august kl. 20:00 og lukker 20. august kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/10219

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 17. august kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 17. august kl. 18:00 , Teams.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Informasjon om beboermøte, lenke til Teamsmøte og digital avstemning

I henhold til vedtektene beslutter styret hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Styret har besluttet at behandlingen av saken skal gjennomføres digitalt.

Før den digitale avstemningen 17. august inviteres alle beboere til et beboermøte. Formålet med møtet er å gi informasjon om saken, svare på spørsmål og legge til rette for en god dialog før avstemningen gjennomføres. **Deltakelse i Teams-møtet er frivillig.**

Vi oppfordrer alle som har spørsmål eller ønsker mer informasjon om saken til å delta på beboermøtet før avstemningen. Den formelle stemmegivningen skjer digitalt etter Teams-møtet. Stemmelenke sendes ut til alle seksjonseiere, og stemmer må være avgitt innen den oppgitte fristen.n digitale avstemningen i etterkant, hvor alle stemmeberettigede eiere får anledning til å avgi sin stemme digitalt via Vibbo.

Vi oppfordrer alle som har spørsmål eller ønsker mer informasjon om saken til å delta på beboermøtet før avstemningen.Den formelle stemmegivningen skjer digitalt etter Teams-møtet. Stemmelenke sendes ut til alle seksjonseiere, og stemmer må være avgitt innen den oppgitte fristen.

Beboermøte via Teams (åpner 17.08.2026 kl.- 18:00)

Bli med via denne lenken: https://teams.microsoft.com/meet/378181910163661?p=nrlO7qEfa4lryr3n6f

Møte-ID: 378 181 910 163 661

Passord: 56Zp2iF6

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Søknad om ombygging av seksjon 2 fra næring til bolig

Med vennlig hilsen,
Styret i HOFF TERRASSE SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nina Christin Braaten Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Petter Aagesen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Søknad om ombygging av seksjon 2 fra næring til bolig

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt søknad om samtykke til ombygging av seksjon 2 i Hoffsveien 18 fra næringsseksjon til boligseksjoner. Som del av prosjektet søkes det om overdragelse av et tidligere søppelrom i kjeller til seksjonen mot et vederlag på
kr 100 000. Tiltaket omfatter også fasadeendringer med nye vinduer.

Styrets innstilling

Styret har ingen innsigelser til forslag.

Forslag til vedtak

Seksjon 2 i Hoffsveien 18 tillates ombygget til 2 eller 3 leiligheter i henhold til vedlagte planskisser. Fasadeendring med inntil 4 nye vinduer tillates. Tidligere søppelrom i kjeller overdras seksjon 2 for kr 100 000. Seksjonseier bærer alle kostnader og all risiko knyttet til søknad, planlegging og gjennomføring av tiltaket.

Vedlegg

1. 10219 Hoff Terrasse Søknad om aksept for ombygging fra næring til bolig.pdf

Søknad om aksept fra sameiets ekstraordinære årsmøte for ombygging av Snr. 2, Hoffsveien 18 fra næring til bolig

Beskrivelse av saken

Eiere av Snr. 2 i første etasje til Hoffsveien 18 ønsker å bygge om fra næring til bolig. Seksjonen er avlang i form og har idag kun inngang fra en side. For å bygge om til bolig er vi avhengig av å kunne erverve et lite, nedlagt kjellerareal, markert i skissen nede. I samråd med styre er verdien av dette arealet satt til 100.000kr (basert på salg av tilsvarende fellesarealer i sameiet).

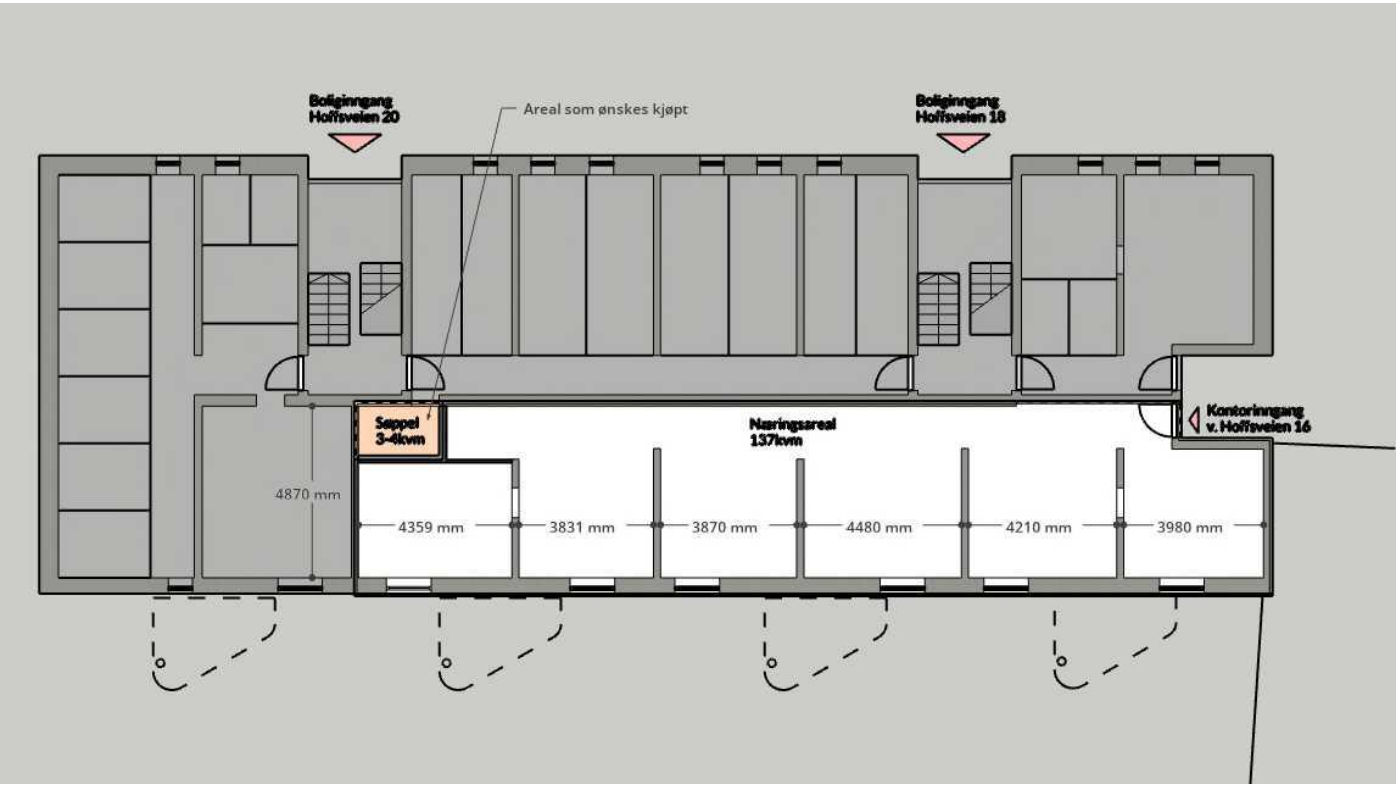
Markterrasser er tatt ut av prosjektet og vinduer vist i plan vil ha vanlig brysninger. Det er skissert 2 alternativer. Begge forutsetter fasadeendring med nye vinduer.

Forslag til vedtak

Snr. 2 i Hoffsveien 18 tillates ombygget til 2 eller 3 leiligheter iht. vedlagt planskissene.
Fasadeendring med inntil 4 nye vinduer tillates. Tidligere søppelrom i kjeller overdras Snr. 2 for 100.000kr.
Seksjonseier bærer alle kostnader og risiko for søknad, planlegging og gjennomføring av tiltaket.

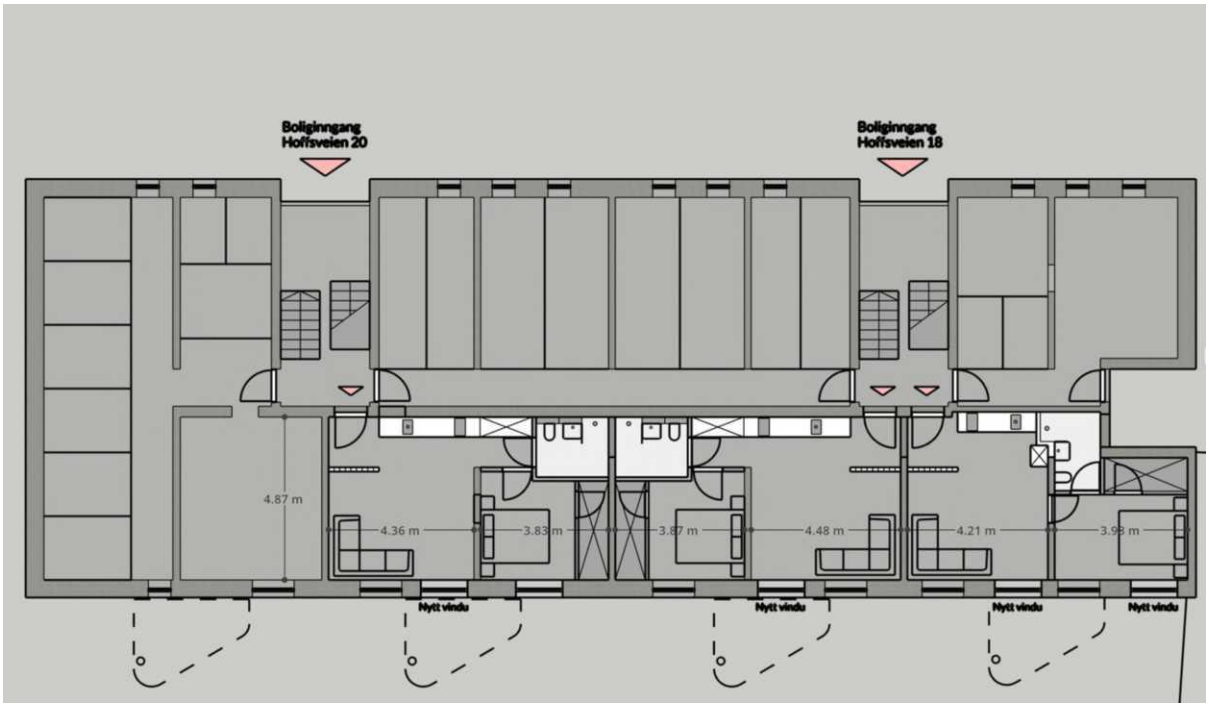
Ved behov for ytterlig forklaring om prosjektet, ta kontakt med Donal Cassidy på 92412085 eller donalcassidy100@gmail.com

Nåværende planløsning

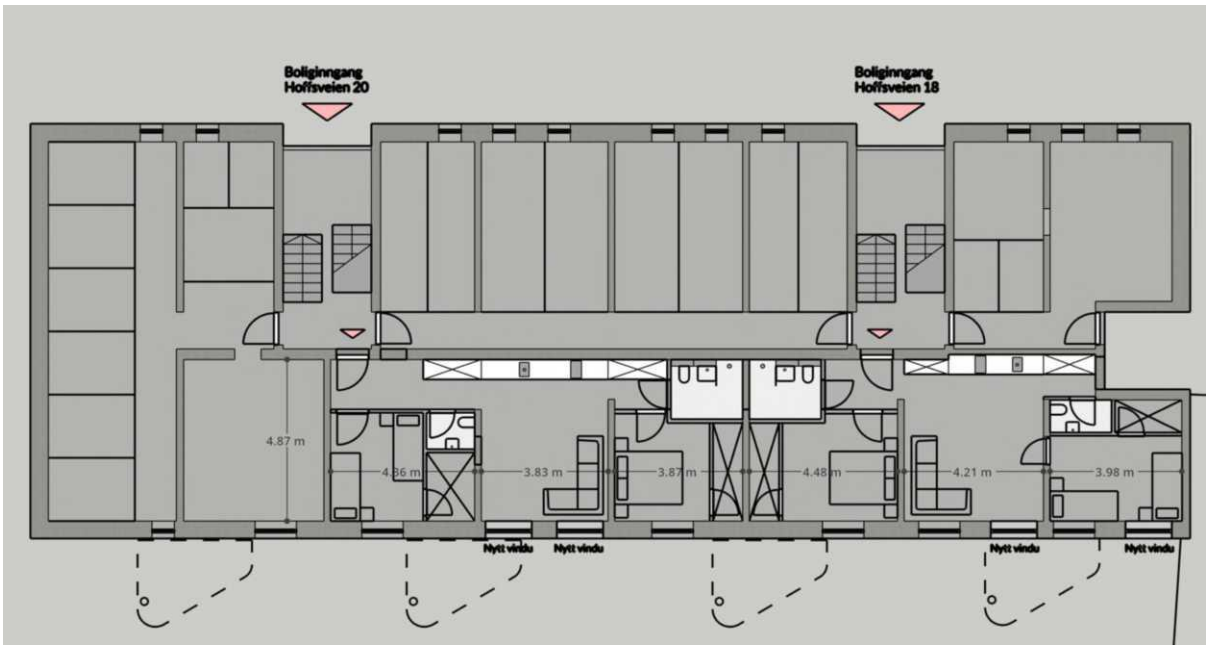


Vedlegg – Alternativplanløsninger

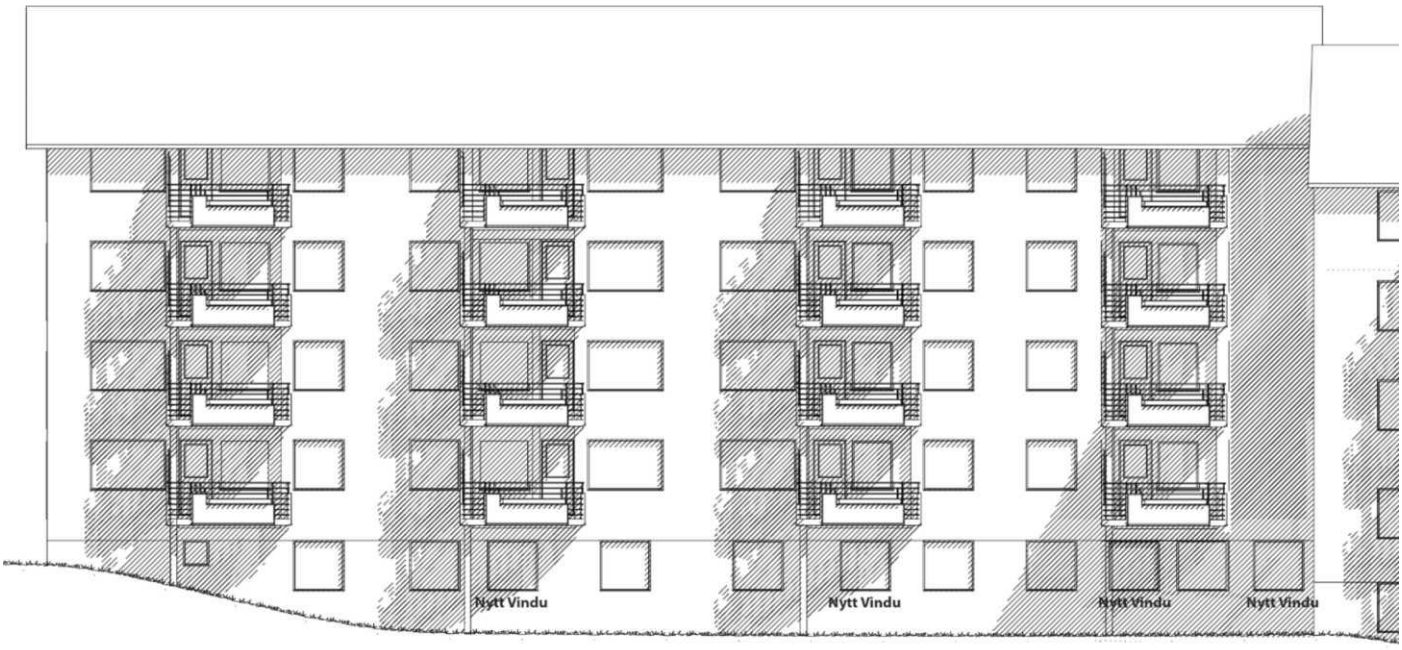
Alternativ A: 3x 2-roms leiligheter på ca. 45kvm



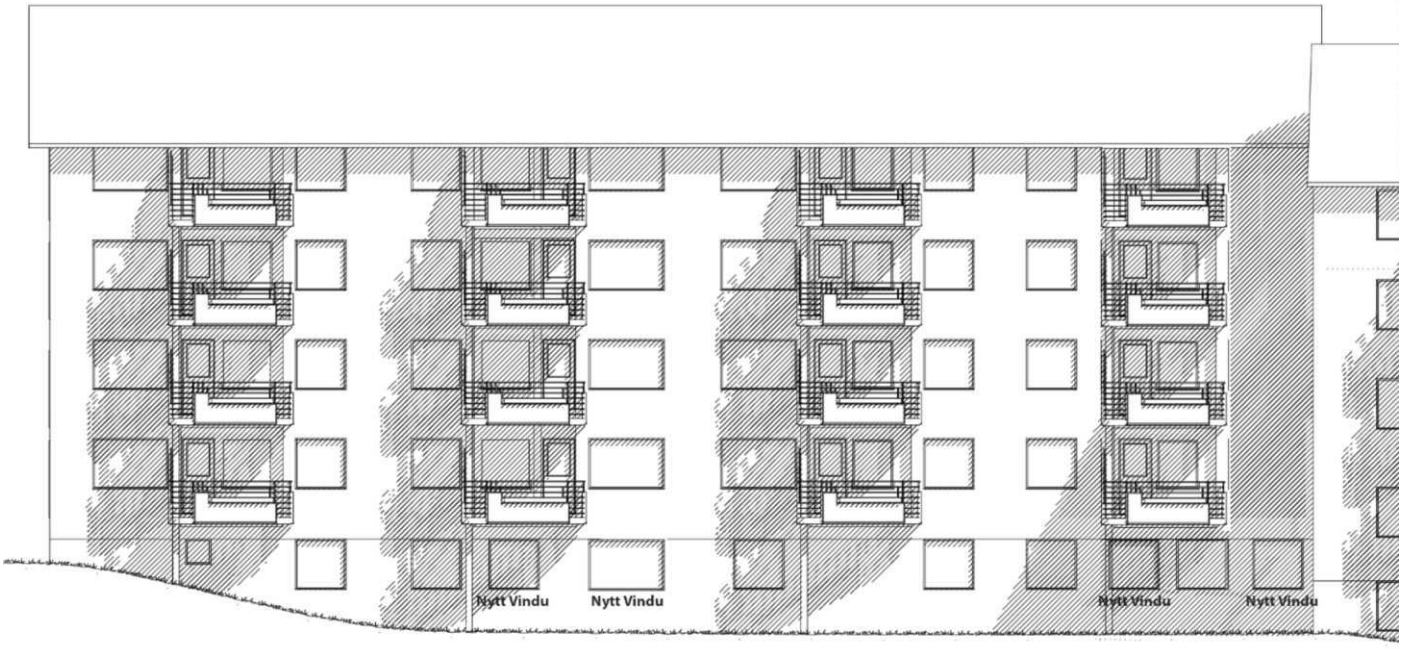
Alternativ B: 2x 3-roms leiligheter på ca. 68kvm



Vedlegg – Alternativ plasseringer av nye vinduer



Fasade mot vest- Alternativ A



Fasade mot vest- Alternativ B

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 17.08.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.08.26
Selskapsnummer: 10219 **Selskapsnavn:** HOFF TERRASSE SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Nina Christin Braaten Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Petter Aagesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Søknad om ombygging av seksjon 2 fra næring til bolig

Seksjon 2 i Hoffsveien 18 tillates ombygget til 2 eller 3 leiligheter i henhold til vedlagte planskisser. Fasadeendring med inntil 4 nye vinduer tillates. Tidligere søppelrom i kjeller overdras seksjon 2 for kr 100 000. Seksjonseier bærer alle kostnader og all risiko knyttet til søknad, planlegging og gjennomføring av tiltaket.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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.

G.nr. 31	B.nr. 175
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 1.	

Hus 8-9.

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	3806
Dat.	19/9.49
Antall bilag	

Hus 8-9 EKSPEDISJONS-DOKUMENT

K.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
5013*30.9.15 BILNR. 1/9

angående Våningshus

Lø. 11/2 24/4
Mat. 2/3 [illegible]

Eier:
Herr Nils S. Stiansen

adr. Bygdøy

Anmelder:
Ark. Ove Torp
& Torp

adr. Bøkeveien 18, Bygdøy

Sted:
Hoff

Tomt nr.

til Hoff Terrasse

Sendt vegsjefen: 21/9 49

Retur: 18/11-49

Gebyr: 19/1-1950.

Tillatt påvist:

Ferdigattest:

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Vegsjef: (ang. veg) ~~28/4-50~~ 16/5-50.

Brannsjef: "

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
byggm. Nils S. Stiansen,
Bygdønesveien 15, Bygdø.
Kort sendt 28/4-50.

byggm. Nils S. Stiansen,
Bygdønesveien 15, Bygdø.
Kort sendt 16/5-50.

Bebygget areal:
1. etasje. 6x9
2. etasje.
V — 6x9 + 1 kum. 4, 85 m²

Garasje

Uthus

Fasaderåd:

Brannsjef:

Helseråd:

Regl. vesen: 28/9.49.

Gravning sendt 3/3-50.

Hus.
Tomtekart
Kvitt.
Atkomst
21/9-49 HH.

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. Vaskeriets åpningstider: • Mandag — fredag: 08.00 — 20-00 • Lørdag: 08.00 — 16.00 • 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. • Det er forbudt å la biler gå på tomgang på sameiets område. • 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

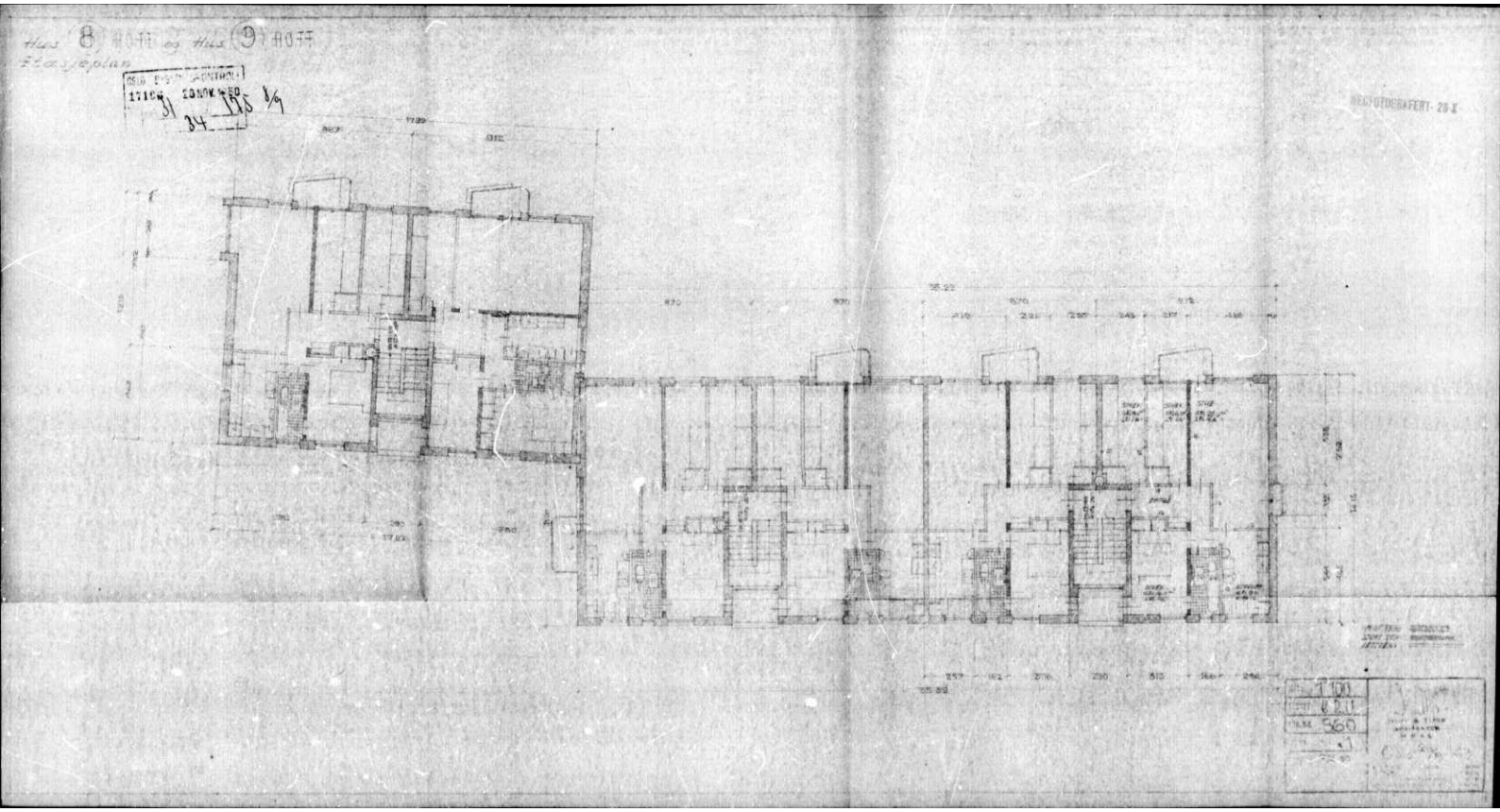
34	Særskilte instrukser	Som husordensregler gjelder også P-bestemmelser og de særskilte instrukser fra styret som til enhver tid gjelder.
35	Leietakere	Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene samt særskilte instrukser fra styret blir overholdt av husstanden, leietakeren eller andre personer 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.

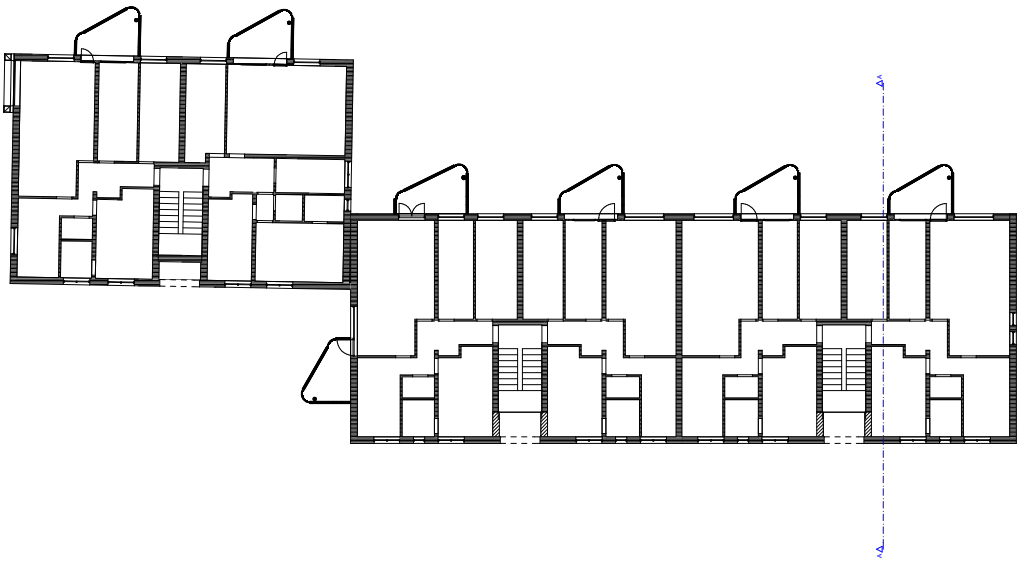
INDRE ORDEN/EGEN LEILIGHET

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: • mellom kl. 21.00 - 08.00 på vanlige virkedager • etter kl. 17.00 på lørdager • 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.

Hus (8) 4077 og Hus (9) 4077

Etasjeplan







REV	REVIDERINGEN GJELDER	KONTR	DATO

TEGN. NR.	REF	TYPE	TEGNING	MÅLFORH.
	A	P	120	-

Hus 8 og 9

BYGGEMELDING II

Plan

A	DesignCompagniet Arkitekter A/S Postboks 967 8301 SVOLVÆR TLF 75 54 90 50 FAX 75 54 90 51 post@dcark.no www.dcark.no
B	
E	
V	

PROSJ.ANSVARLIG ARKITEKT	TEGNET	DATO
Vidar Fagerheim	AF/BS/SS/BS	19.06.2007
SAKSBEHANDLER	MÅL I	KONTROLL
Vidar Fagerheim		
PROSJEKTMEDARBEIDERE: Benedikte Stenrud, Bjørge Svaleg Stølsnes	PROSJ.NR. 1998-004	MÅLESTOKK

OPPDRAGSGIVER:

Hoff Terrasse Sameie

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): 200607251-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Inger Jul Hansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOFFSVEIEN 16 - 18 - 20	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 - HOFFSVEIEN 16 - 18 - 20

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86541482
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 31, BNR. 175.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 31, bnr. 175.

GNR. 31 BNR. 175

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.12.1940.

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

26686 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

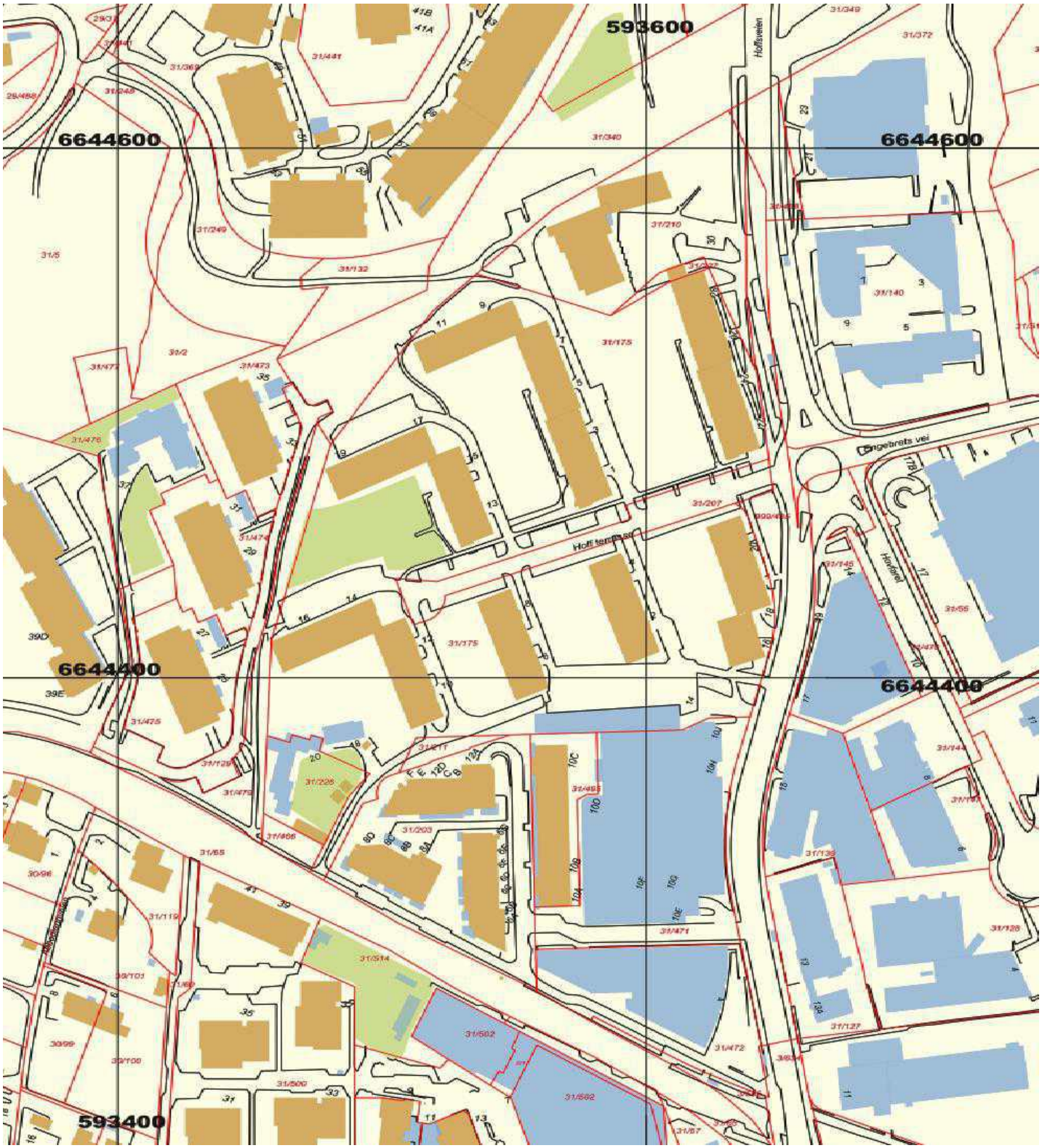
Kristin Tveit
Seksjonsleder

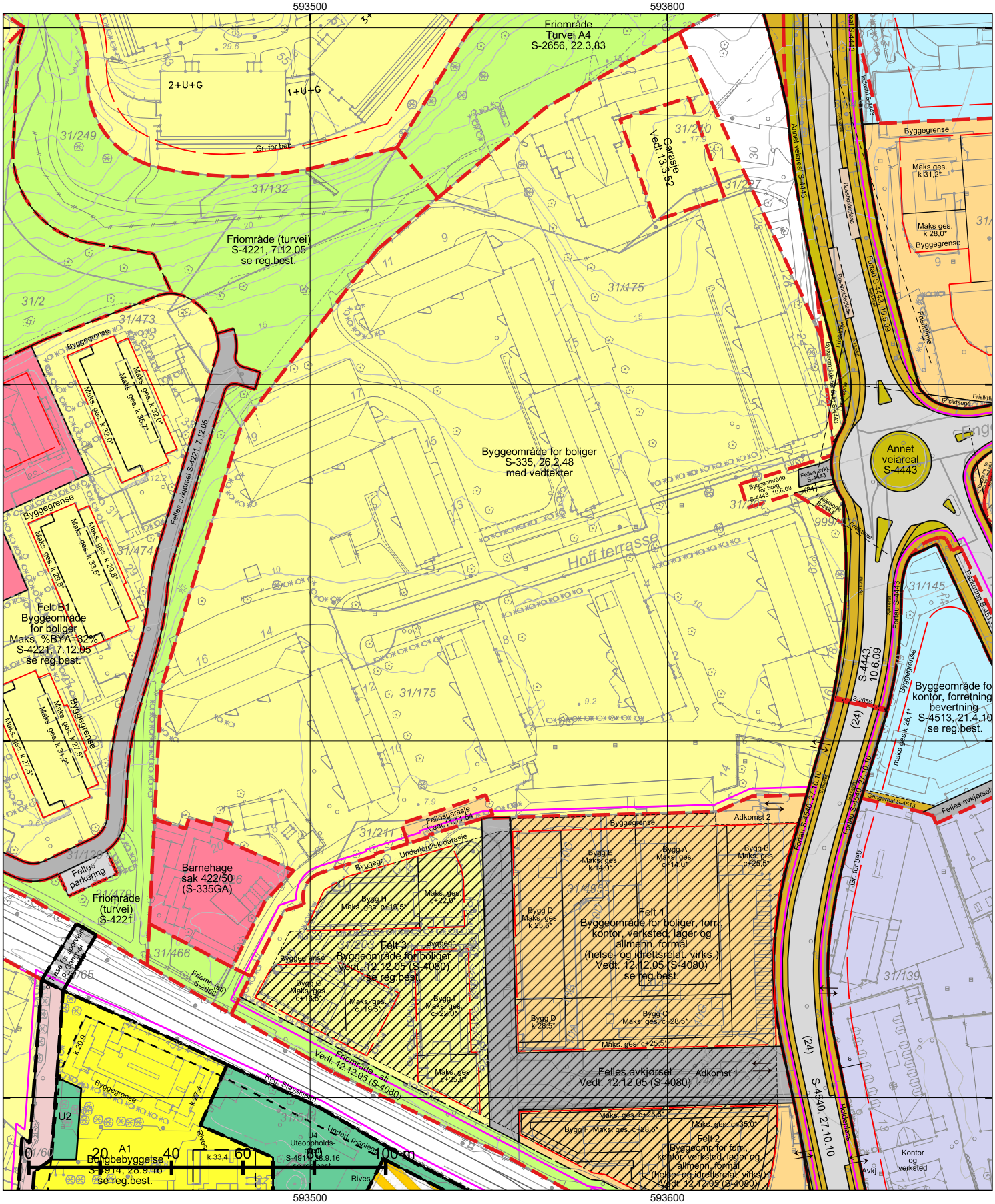
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


593600
6644600
6644600
6644400
6644400
593400
Hoffsveien
Hoffsveien
Hoffsveien



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

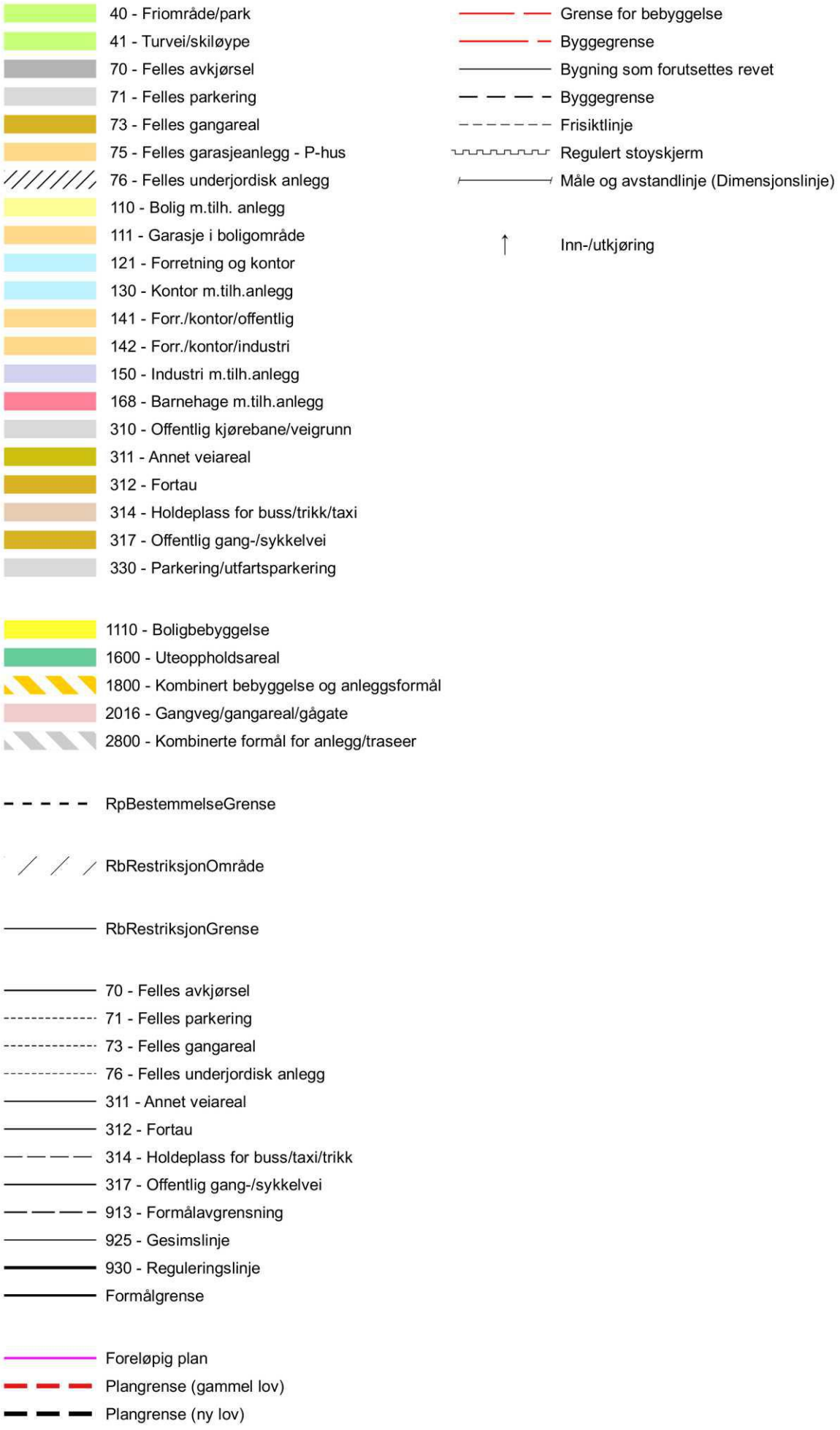
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

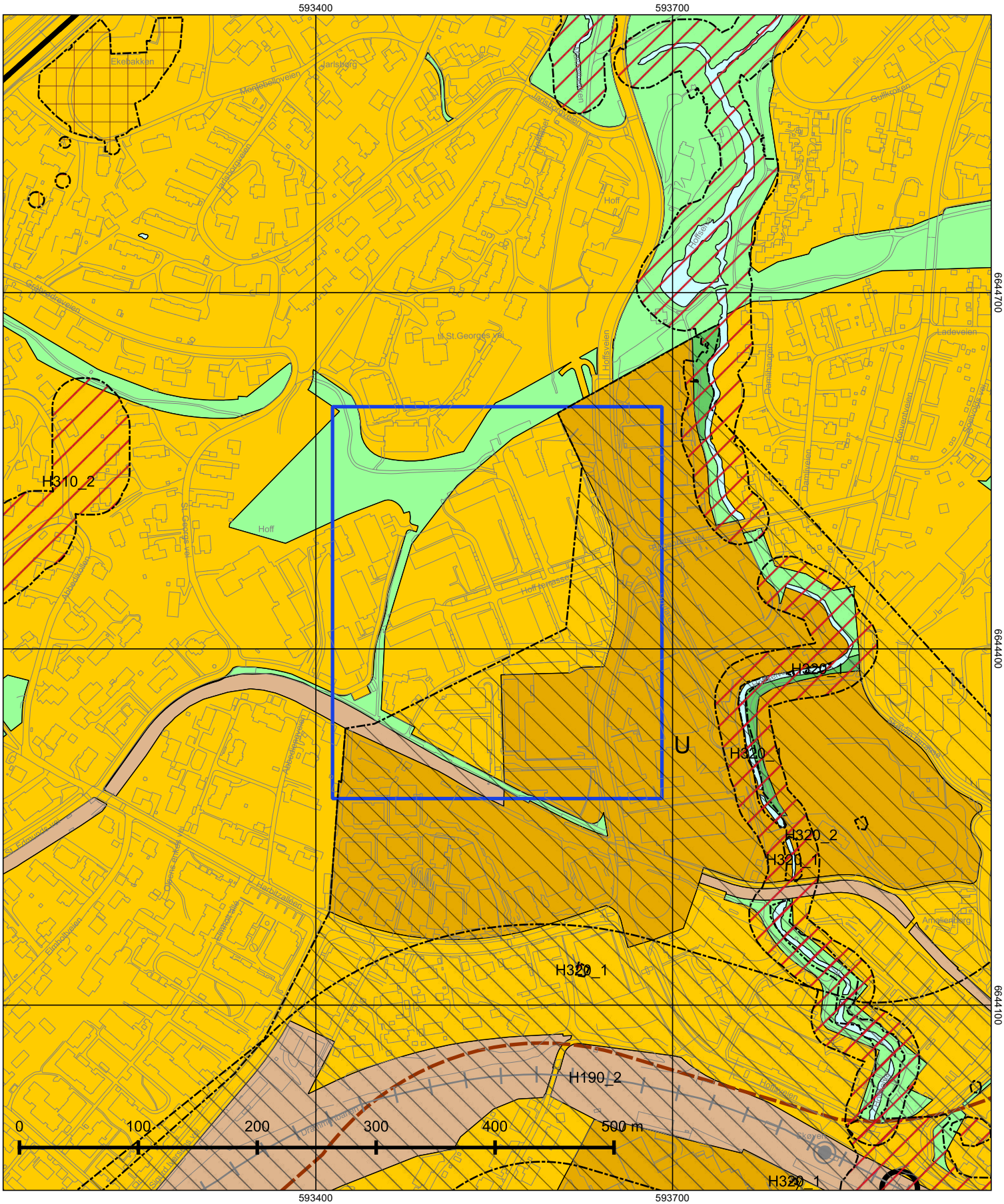
PlottID/Best.nr: 164156/ 86541482
Deres ref.:
Adresse: Hoffsveien 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/175

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: 14.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164156/86541482
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-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

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.

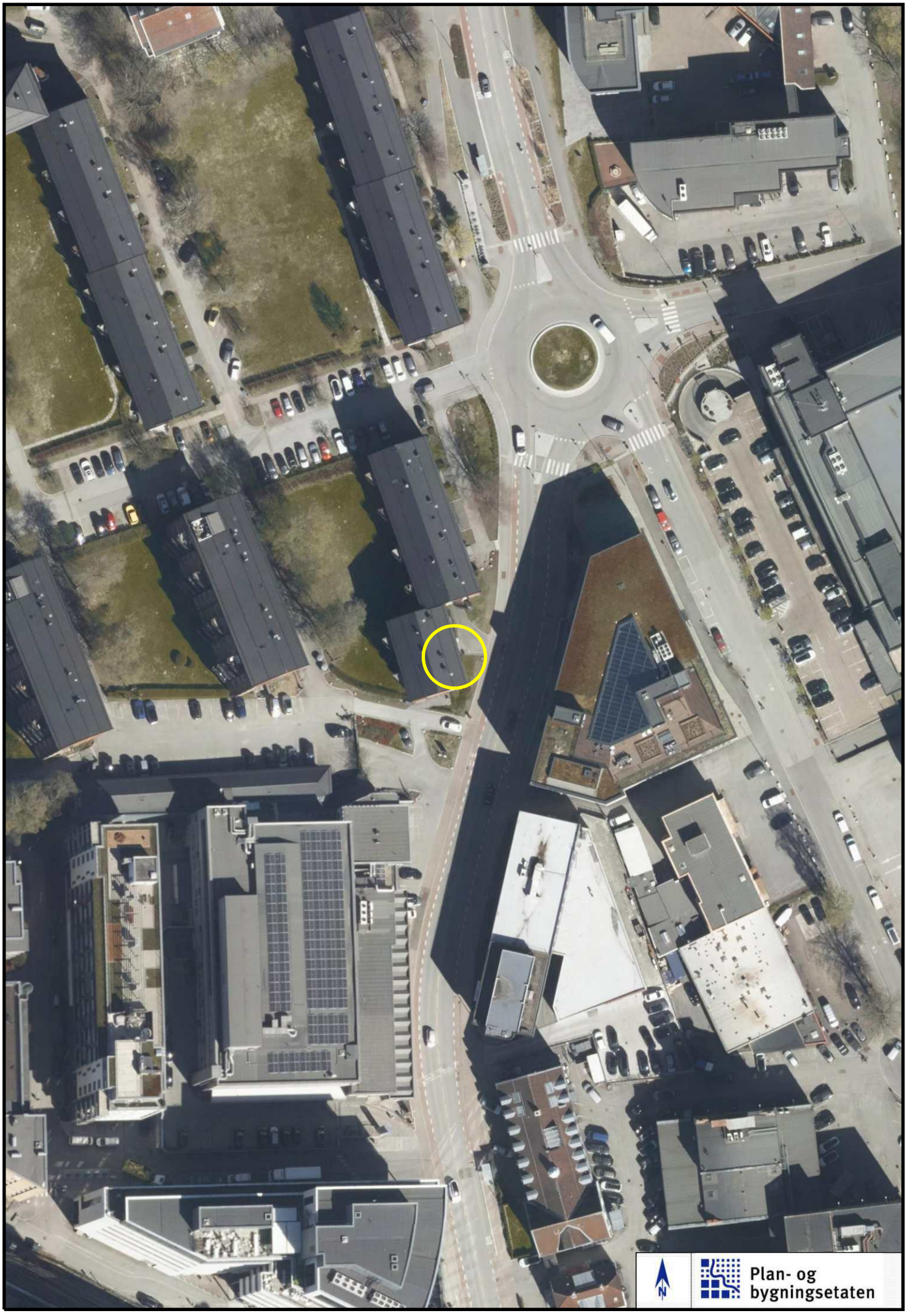
§ 11. Arealet må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 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.



Hoffsveien 16

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.10.2026

Oversiktskart

Adr.: Hoffsveien 16

Gnr bnr : 31 / 175



Dato: 14.10.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

A/S HOFF TERRASSE
v/høyesterettsadvokat Per Sandborg
Tordenskioldsgt. 6
Oslo 1.

18885
16794
- 3 OKT. 1975
- 8 SEPT. 1975

Begjæring til
BYSKRIVEREN I OSLO

om oppdeling av de på gnr. 31 bnr. 175 oppførte eiendommer med festerett i 236 eierseksjoner.

1.

På eiendommen er ialt oppført 14 blokker inklusive butikkseksjonen. De 13 boligblokkene er oppført i 4 etasjer, enkelte med underetasje.

Den samlede bebyggelse utgjør således 236 seksjoner, som herved begjæres oppdelt til like mange eierseksjoner med forholdsmessig festerett til grunnen. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til den angitte prosentvise sameieandel. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet eller rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Til hver boligseksjon hører således en loftsbod og en kjellerbod som er anført i fordelingslisten og på etasjeplanene med samme nummer som boligseksjonen. De foreliggende garasjeplasser som er fordelt på en del leilighetseiere, er også anført med samme nummer som boligseksjonen.

2.

Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter det beløp vedkommende eierseksjon er overtatt for, og er uten opptrinnsrett.

3.

Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan vedkommende ifølge vedtektenes § 8, etter vedtak av sameiestyret, tilpliktes å tre ut av sameiet og fraflytte sin seksjon med pliikt til å overdra denne til ny eier.

OSLO BYSKRIVEREMBETET
16794 -8 9 75
AKER

Side 2.

Som bilag følger fordelingsliste i 15 blad, som viser fordelingen av seksjonene i 236 seksjoner.

Videre følger på tinglysningsgjenpart samtlige etasjeplaner og situasjonsplan.

Oslo, den 20. august 1975
A/S HOFF TERRASSE

Riktig ~~underskrift~~ bekreftes:

Høiesterettsadvokat
PER SANDBORG

Avskriftens riktighet bekreftes!
JB

Side 3 av 92
Attestert kopi av dok.nr. 1975/18885/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 13:34
Kartverket

lad 1 FORDELINGSLISTE OVER SELVEIERSEKSJONER PÅ HOFF TERRASSE gnr. 31 bnr. 175

eksjon r.	Adresse	Etg.	Leil. nr.	Antall beboel-sesrom	Antall kontor-rom	Antall ateliér-rom	Brutto areal m^2	Kjeller-bod nr.	Lofts-bod nr.	Garasje nr.		Ideell andel %
1	Hoffsvn. 16	U	810		5		104					0,52
2	Hoffsvn. 18	U	910		6		142					0,64
3	Hoffsvn. 16	1	811	4			99	3	3			0,37
4	Hoffsvn. 16	1	812	4			96	4	4			0,37
5	Hoffsvn. 18	1	911	4			99	5	5			0,37
6	Hoffsvn. 18	1	912	4			99	6	6			0,37
7	Hoffsvn. 20	1	913	4			99	7	7			0,37
8	Hoffsvn. 20	1	914	4			99	8	8			0,37
9	Hoffsvn. 16	2	821	4			103	9	9			0,41
10	Hoffsvn. 16	2	822	4			96	10	10			0,41
11	Hoffsvn. 18	2	921	4			99	11	11			0,41
12	Hoffsvn. 18	2	922	4			103	12	12			0,41
13	Hoffsvn. 20	2	923	4			99	13	13			0,41
14	Hoffsvn. 20	2	924	4			103	14	14			0,41
15	Hoffsvn. 16	3	831	4			103	15	15			0,41
16	Hoffsvn. 16	3	832	4			96	16	16			0,41

Forts. blad 2

Side 4 av 92

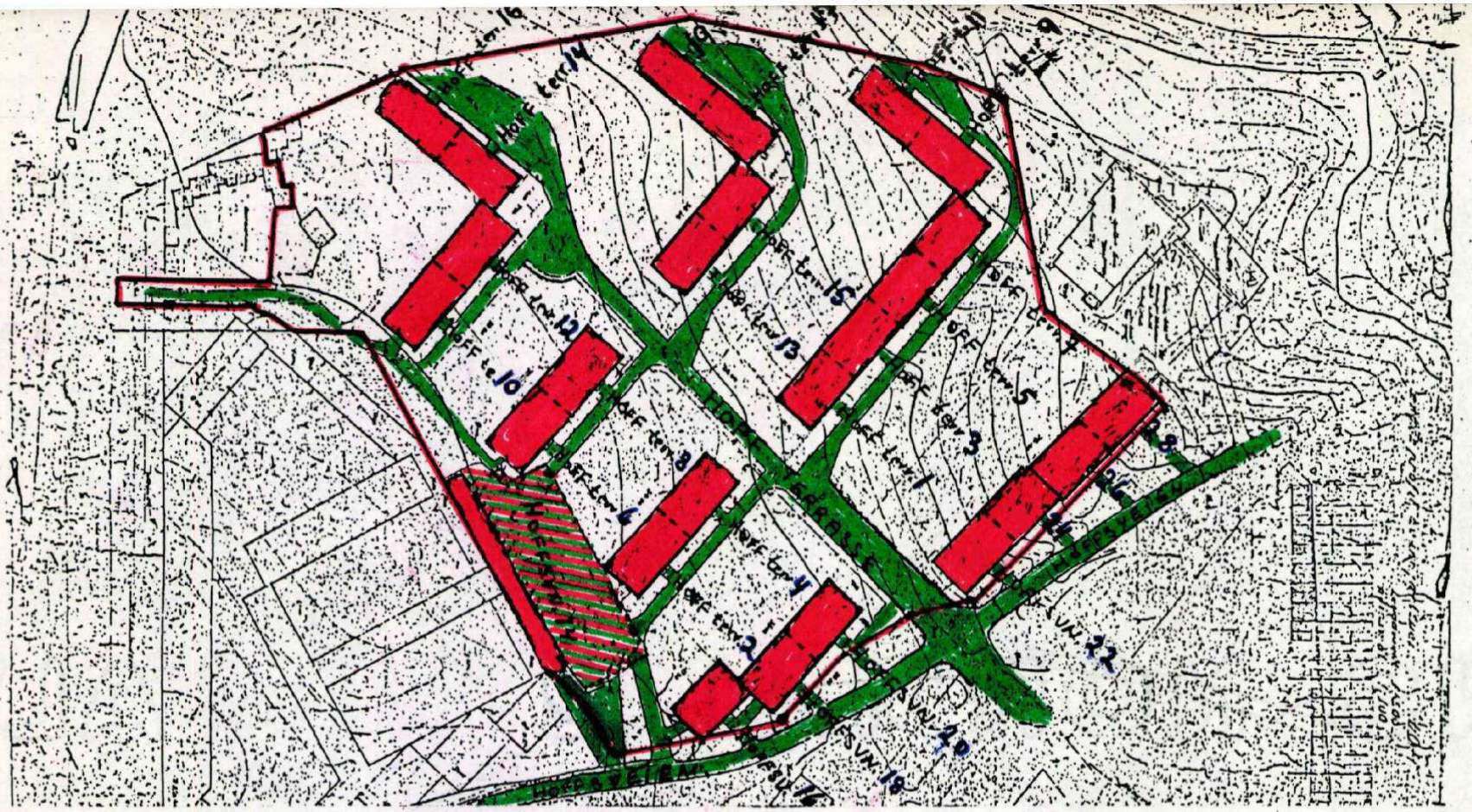
FORDELINGSLISTE OVER SELVEIERSEKSJONER PÅ HOFF TERRASSE gnr. 31 bnr. 175

eksjon r.	Adresse	Etg.	Leil. nr.	Antall beboel-sesrom	Antall kontor-rom	Antall atelier-rom	Brutto areal m^2	Kjeller-bod nr.	Lofts-bod nr.	Garasje nr.		Ideell andel %
17	Hoffsvn. 18	3	931	4			99	17	17			0,41
18	Hoffsvn. 18	3	932	4			103	18	18			0,41
19	Hoffsvn. 20	3	933	4			99	19	19			0,41
20	Hoffsvn. 20	3	934	4			103	20	20			0,41
21	Hoffsvn. 16	4	841	4			103	21	21			0,41
22	Hoffsvn. 16	4	842	4			96	22	22			0,41
23	Hoffsvn. 18	4	941	4			99	23	23			0,41
24	Hoffsvn. 18	4	942	4			103	24	24			0,41
25	Hoffsvn. 20	4	943	4			99	25	25			0,41
26	Hoffsvn. 20	4	944	4			103	26	26			0,41
27	Hoffsvn. 20	loft-etg.	909			2	75					0,19
28	Hoff Terrasse 2	U	1010		6		191					0,89
29	Hoff Terrasse 2	1	1011	5			114	29	29			0,45
30	Hoff Terrasse 2	1	1012	5			112	30	30			0,45
31	Hoff Terrasse 4	1	1013	5			112	31	31			0,45
32	Hoff Terrasse 4	1	1014	5			114	32	32			0,45

Forts. blad 3

Attestert kopi av dok.nr. 1975/18885/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 13:34
Kartverket

Side 18 av 92
Attestert kopi av dok.nr. 1975/18885/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 13:34
Kartverket



SITUASJONSKART HOFF TERRASSE

Gnr. 31 bnr. 175

Oslo, 20/8-75

A/S HOFF TERRASSE

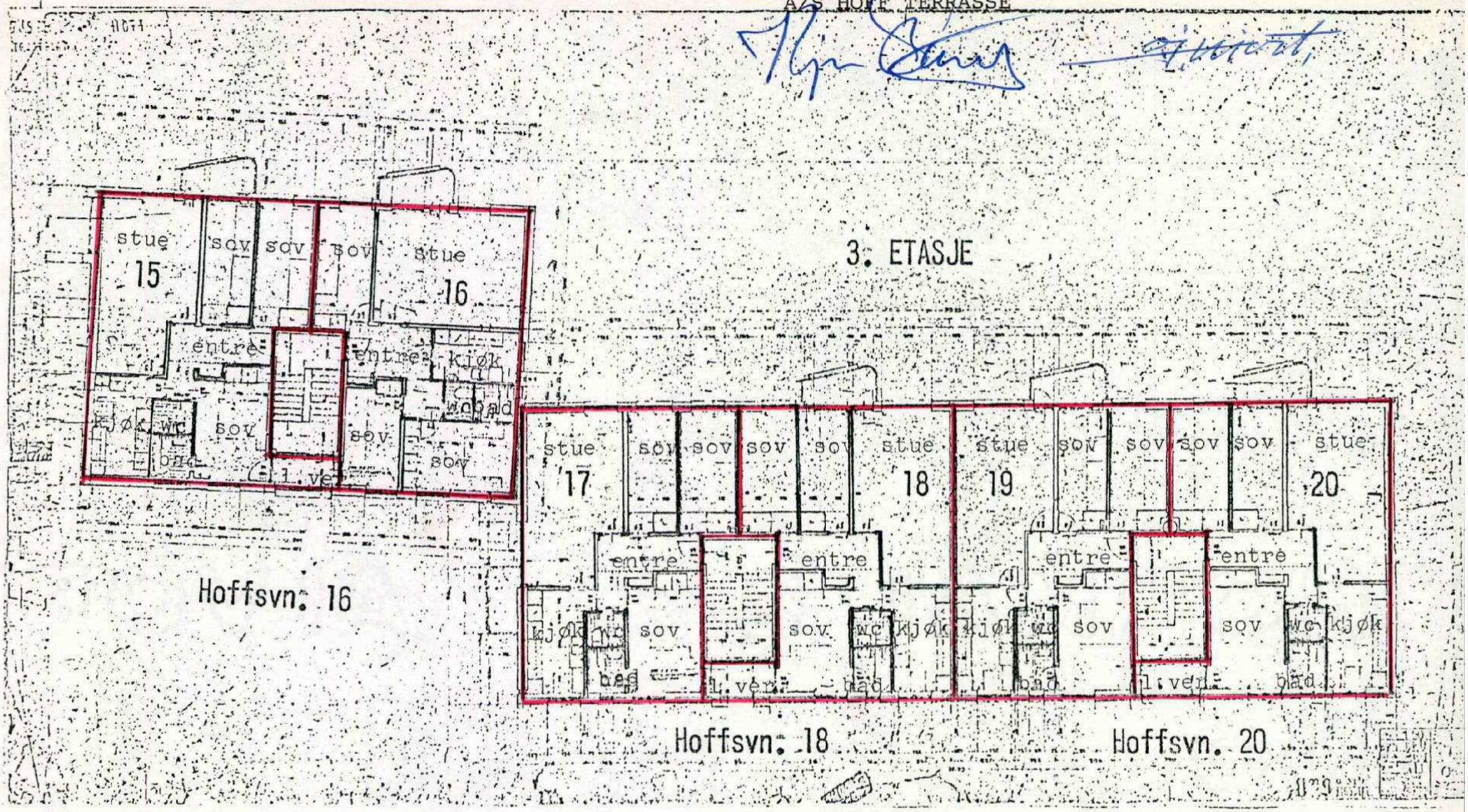
pr. prokura

Side 22 av 92
Attestert kopi av dok.nr. 1975/18885/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 13:34
Kartverket

Gnr. 31 bnr. 175

Oslo, 20/8-75
A/S HOFF TERRASSE

3. ETASJE



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:
Hoffsveien 16, 0275 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 175, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
121260286

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@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.
