

HOFF / SKØYEN

Hoff terrasse 9

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 8 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

84/98 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

232 910,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

26671.3 m² (festet)

TOTALPRIS

8 966 820,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

7 212,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 233 910,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

27 514,-

BYGGEÅR

1950

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811

Jeg har vært aktiv som eiendomsmegler siden sommeren 2016 og har i denne perioden formidlet godt over 1000 hjem i og rundt Oslo. For meg handler eiendomsmegling om langt mer enn selve transaksjonen; det er drømmer som skal realiseres for både selger og kjøper. Det å bidra til at mennesker tar trygge og veloverveide valg i en av livets viktigste prosesser, er noe jeg er genuint opptatt av.

Mine holdninger til jobben og livet er synkrone. Jeg lever og ånder for eiendomsmegling og tar med meg verdifull erfaring fra en tidligere karriere i toppidretten. For meg er det ikke rom for andre prioriteringer enn familien og jobben. Det er dette fokuset som har gjort at jeg har klatret til toppen og i dag regnes som en av landets beste eiendomsめglere. Når du velger meg, velger du fullt fokus hele veien.

Jeg jobber etter en enkel leveregel: Lykkes du, lykkes jeg.

Er du nysgjerrig på hvordan jeg tilfører verdi til ditt boligsalg? Klikk på kontaktknappen. Det kommer du ikke til å angre på.





Deres nye hjem?

Velkommen til Hoff Terrasse 9!

Her får dere en lys og sjarmerende 4-roms med utgang til en flott balkong i naturskjønne omgivelser. Leiligheten ligger på hjørnet og byr på spesielt gode lysforhold fra store vinduer. Planløsningen er meget god og byr på et luftig oppholdsrom med kjøkken i åpen løsning, tre gode soverom og et flislagt bad.

Rolig og attraktiv beliggenhet i Hoff terrasse på Hoff i Ullern - ofte omtalt som «den grønne lungen på Ullern» - med frodige omgivelser og kort vei til både Skøyen og sentrum.

- Utendørs parkering på fellesområde
- Delikat kombinasjon av moderne løsninger og originale detaljer
- Tre gode soverom med mye lagringsplass
- Fjernvarme
- Rentbrennende ildsted
- Kjellerbod med stikkontakt og varmeovn
- Sykkelrom i kjelleren
- Sameiet har egen lekeplass



























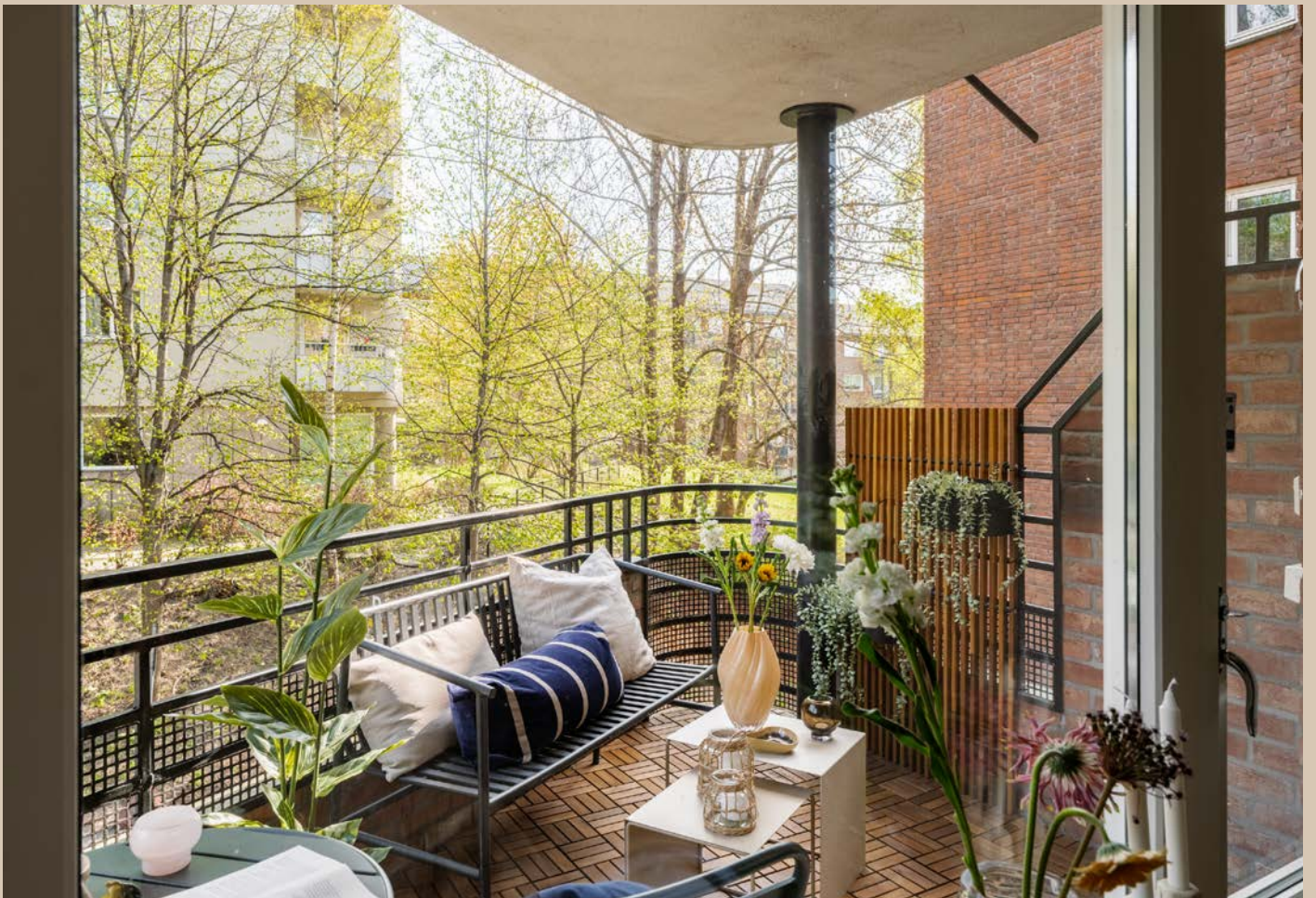




















Plantegning



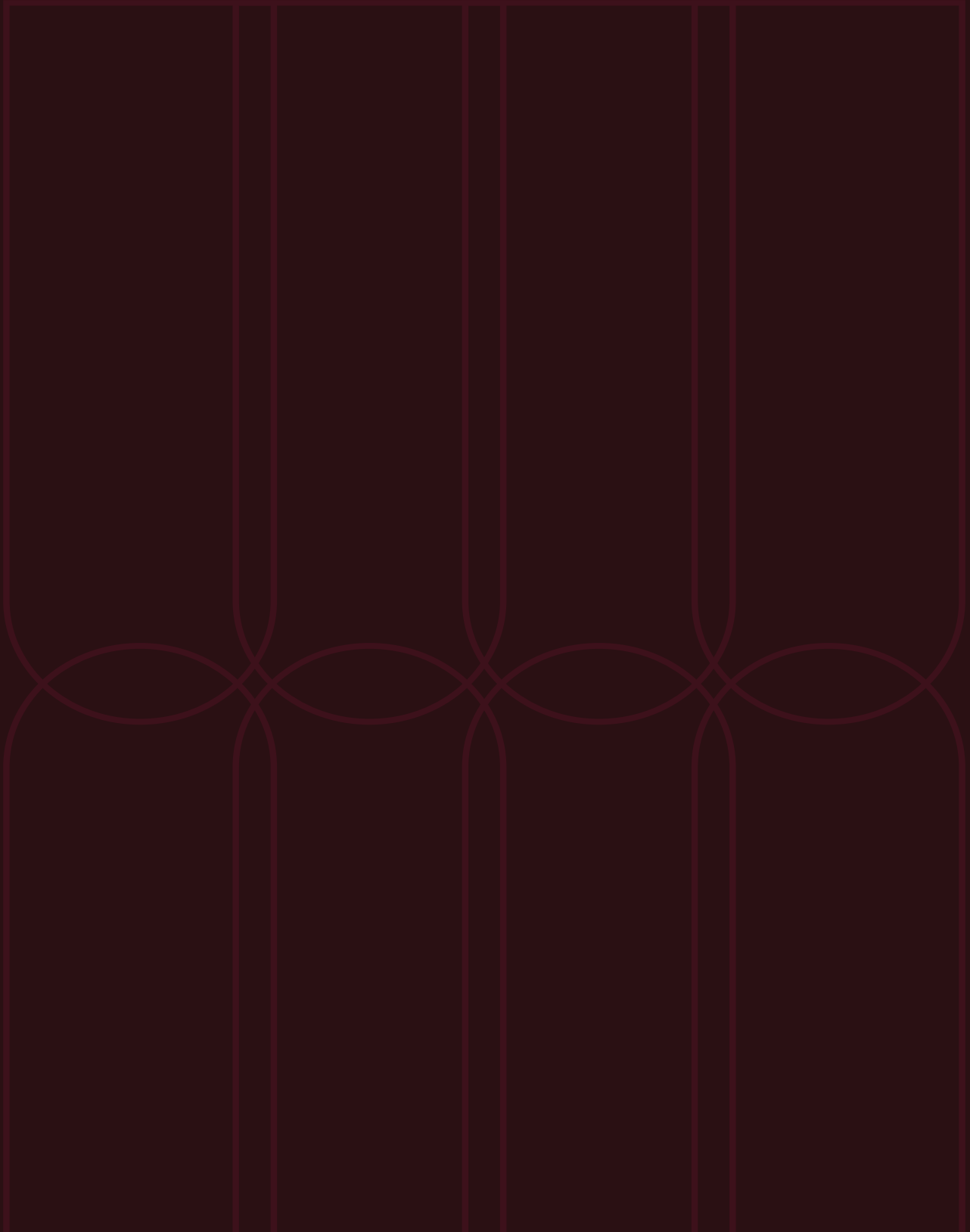
Hoff terrasse 9, snr 177



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

HOFF TERRASSE 9

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 8 500 000

Omkostning kjøper

8 500 000,00 (Prisantydning)

233 910 (Andel av fellesgjeld)

8 733 910 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

218 320 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

219 410 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

232 910 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

8 953 320 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

8 966 820 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 8 966 820

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 212,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: varmtvann, fyring, nedbetaling av fellesgjeld, bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførsel, diverse honorarer, drift og vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Renter og avdrag 109

Renter og avdrag 1 148

Tillegg bredbånd 283

Felleskostnader 3 517

Avdrag IN-lån 563

Strøm og fjernvarme 1 358

Renter IN-lån 234

Det gjøres oppmerksom på at fjernvarmekostnadene følger reelle kostnader, denne posten vil derfor variere fra måned til måned iht tidligere forbruk. Sameiet har inngått avtale med Techem for installering og avlesning av radiatormålere slik at dette ikke vil gjelde mot slutten av 2026. Seksjonseiere vil bli fakturert etter reelt forbruk når installeringen er fullført.

Eiendomsskatt

Kr 819,- (2026)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistede. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 233 910 pr. 21.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Låne nummer: 83987186456,

Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 21.04.2026: 5 254 713

Andel av saldo: 45 129

Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.11.2031)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 41

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 35

Lånet ovenfor (et balkonglån) har mulighet for individuell innfrielse. Innfrielse kan gjøres i henhold til låneds nedbetalingsplan, med to terminforfall i året; 10. mars og 10. september. Ta kontakt med OBF for å inngå avtale om nedbetaling.

Lånenummer: 83987238081, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 338

Saldo per 21.04.2026: 42 066 378

Andel av saldo: 180 604

Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.05.2054)

Lånenummer: 83987268584, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 351

Saldo per 21.04.2026: 1 904 706

Andel av saldo: 8 177

Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.06.2055)

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd 1000Mb er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 27 514 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 922 138 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 688 553 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Festekontrakt

Årlig festeavgift: Kr 386 998

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Hoff/Skøyen, i et veletablert og etterspurt boligområde kjent for sin gode balanse mellom ro, grønne omgivelser og nærhet til byen.

Området byr på umiddelbar tilgang til noen av Oslos mest attraktive rekreasjonsområder. Smestaddammen og Skøyenparken ligger i nærområdet, mens Frognerparken med Vigelandsparken og Frognerbadet danner et naturlig samlingspunkt. Bygdøy nås enkelt til fots eller på sykkel, med kyststi, badeplasser og fine turmuligheter året rundt. Mot vest finner man Mærradalen, et idyllisk dalføre med turstier videre mot Bogstadvannet.

Hverdagen er godt tilrettelagt med et variert servicetilbud i nærområdet. Dagligvarebutikker finnes i umiddelbar nærhet, supplert av Hoff X og Harbitz Torg. Det er også kort vei til attraktive handelsområder som CC Vest, Karenslyst allé og Bogstadveien.

Kollektivtilbudet er svært godt med tog og Flytog fra Skøyen stasjon, trikk og buss i nærområdet samt gode sykkelforbindelser mot sentrum og vestover. Planlagt T-baneforbindelse med Fornebu-banen vil ytterligere styrke områdets tilgjengelighet.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barn bosatt i Hoff Terrasse Sameie har fortrinnsrett til barnehageplasser på samme økonomiske vilkår som utenforstående. Barnehagen skal varsle styret i god tid før utløp av frister for søknad og opptak i barnehagen.

Parkering

Det medfølger ikke en fast parkeringsplass med leiligheten, men utendørs parkering for 1 bil på sameiets område. Dersom man har 2 biler kan man få plass for bil

nr. 2 mot en månedlig betaling.

Gratis gjesteparkering opptil 6 timer (deretter kr 10 per time, maks døgnpris kr 100) via EasyPark.

Sameiet tilbyr en digital løsning for beboere i Hoff Terrasse der man kan administrere egne biler samt utstede digital parkeringstillatelse for gjester/besøkende. Det vil ikke være behov for andre p-tillatelser i form av selvklebende oblater, Parkeringsbevis eller Gjestekort. Sameiet har også tilrettelagt for 12 felles ladeuttak for lading av elbil som eies og driftes av www.ladeklar.no. Disse ligger samlet langs kortveggen av Hoff Terrasse 8.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 26671.3 m²

Festetiden er forlenget til 20.05.2038. Bortfesterne har hvert 20. år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til tomtens daværende verdi. Festeavgiften ble sist økt 20.05.2019. Festeavgiften dekkes av de brøkfordelte felleskostnadene.

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 1954. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegger mellom kjøkken og stue er revet og blitt et stort rom.

Innhold

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 14 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 5 m² kjellerbod. loftsbod.

2. etasje

BRA-i: 84 m² entré, stue og kjøkken i åpen løsning, tre soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.60m. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 9,4 m² og en loftsbod med skråhimling med ca. 13,5 m² gulvflate og 5 m² målbart areal.

Standard

Entré - velkommen hjem!

En innbydende og romslig entré med god plass til oppbevaring og praktisk møblering. Her får man en ryddig og funksjonell inngangssone med naturlig adkomst til boligens øvrige rom.

Stue og kjøkken i åpen løsning

Lys og romslig stue med store vindusflater og en åpen, sosial planløsning mot kjøkkenet. Den karakteristiske teglsteinsveggen tilfører rommet et unikt og lunt uttrykk, og skaper en fin kontrast til de ellers rene, moderne flatene. God plass til både sofagruppe og spiseplass, med vedovn som gir ekstra varme og atmosfære.

Innredning med glatte skapfronter, stålbeltet benkeplate, underlimt oppvaskkum og stilrent armatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl-/fryseskap.

Baderom

Badet ble modernisert i 2011 og består av flislagte vegger, malte plater i tak og downlights, samt vannbåren gulvvarme. I 2026 ble gulvet oppgradert med nye fliser lagt på eksisterende, og det er montert nye dusjvegger. Rommet har dusj på gulv med buede glassdører, servant med skuffeinredning og vegghengt toalett med innebygget sisterner. Elektrisk styrt avtrekksvifte montert.

Hovedsoverom

Et innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vindusflater og utgang til balkong gir rikelig med lys og en luftig romfølelse. Garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter, og skyvedør i frosted glass tilfører et stilrent og moderne uttrykk.

Soverom 2 og 3

Videre har leiligheten to gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Dette gir en praktisk planløsning som enkelt kan tilpasses ulike behov, enten det er barnerom, hjemmekontor eller gjesterom.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskinen
- Google Home-enheten

Medfølger:

- Philips Hue belysning og lysstyringsoppsett

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Renovering av bad i 2011. Nytt klosett i 2019. Nye gulvfliser i 2026. Arbeid utført av Master Bygg Worona.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja, fjerning av gamle rør, montering av nye rør i rørsystem, flytting av hovedsluk, legging av protanmembran og varmekabler. 3 lag smørmembran på vegger.

Er arbeidet byggemeldt? Byggetillatelse innvilget fra Oslo Kommune i 2011. Garantibevis utstedt fra Euro-Service 18.08.2011.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Fjerning av gamle rør, montering av nye rør i rørsystem, bytting og flytting av hovedsluk, tilkobling av dusj, servant, vegghengtoalett. Arbeid utført av Master Bygg Worona.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Sølvkre observert på bad for ca 8 måneder siden, satt ut feller jevnlig siden og ingen observasjoner siden. Et par tilfeller av majorstubble for ca 1 år siden.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Mus på felles loft for flere år tilbake. Skadedyrfirma ble hyret inn av styret og ingen observasjoner siden.

Byggemåte

Seksjonert boligblokk med 4 etasjer, kjeller og loft. Adkomst felles trapperom fra gangvei. Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere med oppforet tregulv. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med spekkmurt teglstein. Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass. Vinduer fra 2010 og 2011.

Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til sydøstvendt balkong på 6m² fra et soverom.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør

vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator til koketopp.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning.

Noe svellskader registrert på servant skuffer.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Øvrig informasjon

Adresse

Hoff terrasse 9, 0275 OSLO

Gnr. 31, bnr. 175, snr. 177, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Lisa Svanevik Skoglund og Petter Bollerud Garaas

Sameie

Hoff Terrasse Sameie

Organisasjonsnummer: 871526672

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

Vaktmester og renhold

Sameie har egen vaktmester via SM Håndtverkertjeneste.

Vaktmester kannåes på vaktmester@hoffterrasse.no.

Sameie har avtale med renholdstjeneste med Duo

Renhold. Renholdet skjer ca. annenhver uke.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn

Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt.

Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

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.

Forretningsfører: OBF

Sameiets forsikringsselskap: Eika Skadeforsikring AS

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde i 2025 samlede inntekter på ca. 17,2 millioner kroner, hovedsakelig fra felleskostnader. Driftskostnadene var på ca. 17,1 millioner kroner, noe som gjenspeiler et høyt aktivitetsnivå knyttet til drift og vedlikehold. Årsresultatet endte med et underskudd på ca. 2,76 millioner kroner, som i stor grad kan sees i sammenheng med finansielle kostnader og vedlikeholdsarbeider.

Vedtekter/husordensregler

Både husordensregler og vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

Energiklasse

E

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme, samt vannbåren gulvvarme på bad.

Selgerne informerer om et strømforbruk på ca. 500-600 kr per mnd.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. S-335. Regulerings- og bebyggelsesplan for nordre del av Hoffsjordet, gnr. 31 og bnr. 1.

Pågående plansaker i området:

Hoffsveien 13 - Boliger, kontor og næring

Det pågår planer for en større utvikling av nrområdet ved Hoff torg og Hoffsveien, hvor dagens bebyggelse foreslås transformert til et moderne byområde med boliger, næring, servering og møteplasser. Prosjektet omfatter nye boliger, oppgraderte torg- og gatearealer samt grønne rekreasjonsområder langs Hoffselva. I tillegg vil ny T-banestasjon på Hoff torg bidra til ytterligere styrking av kollektivtilbudet og områdets attraktivitet.

Prosjektet er av betydelig størrelse med rundt 310 nye

boliger, næringsarealer til kontor, handel og kultur, samt parkeringsanlegg og øvrige tilleggsarealer. Bebyggelsen er foreslått med høyder på opptil 12 etasjer.

Saken kan følges her: [https://](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506696)

innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506696

Nedre Skøyen vei 24-26, 3/500 boliger og tursti.

Det foreligger planer for utvikling av Nedre Skøyen vei 24-26 til et nytt og moderne boligområde med rundt 200 leiligheter, grønne gårdsrom og parkeringsanlegg under bakken. Prosjektet legger også vekt på bevaring og oppgradering av områdene langs Hoffselva, med nye gangforbindelser og attraktive utearealer.

Saken kan følges her: [https://](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201804004)

innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201804004

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i festerett:

1940/10846-479/105 13.12.1940 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 50 år

AVGIFT NOK

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/8210-4/105 20.07.1950 ** NYE VILKÅR

1991/57494-229/105 30.10.1991 ** DIVERSE PÅTEGNING

Rettsforlik. Årl. festeavg. kr. 200.000 m.div. best.

1992/48570-232/105 12.10.1992 ** NYE VILKÅR

FESTETID FORLENGET TIL 20.5.2038

1992/34853-1/105 16.07.1992 ERKLÆRING/AVTALE

GJELDER FESTE

Bestemmelse om benyttelse

Bruksendring fra bolig til barnehage

Gjelder fellesarealet

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/10209-1/105 21.02.1994

PANTSETTELSESERKLÆRING

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 30 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1139797

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1975/18885-2/105 03.10.1975 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 177

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 41/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 236 SEKSJONER

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.

Fra vedtektene:

Utleie av seksjonen, bod og garasjeplass kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, 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.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet

sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterrett i aksjen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til

næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og

vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot

selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 87 339,10

Grunnpakke bolig info** kr 8 000,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 57 015,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 205 104,10 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen
Eiendomsmegler
marthe.holt.jensen@emera.no
Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

04.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HOFF TERRASSE 9

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260136	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Petter Bollerud Garaas	Lisa Svanevik Skoglund
Gateadresse	
Hoff terrasse 9	
Poststed	Postnr
OSLO	0275
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260136

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: PBG, LSS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Renovering av bad i 2011. Nytt klosett i 2019. Nye gulvfiser i 2026.

Arbeid utført av

Master Bygg Worona

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Fjerning av gamle rør, montering av nye rør i rørsystem, flytting av hovedsluk, legging av protanmembran og varmekabler. 3 lag smørmembran på vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Byggetillatelse innvilget fra Oslo Kommune i 2011. Garantibevis utstedt fra Euro-Service 18.08.2011.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fjerning av gamle rør, montering av nye rør i rørsystem, bytting og flytting av hovedsluk, tilkobling av dusj, servant, vegghengtoalett.

Arbeid utført av

Master Bygg Worona

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Sølvkre observert på bad for ca 8 måneder siden, satt ut feller jevnlig siden og ingen observasjoner siden. Et par tilfeller av majorstubble for ca 1 år siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Mus på felles loft for flere år tilbake. Skadedyrfirma ble hyret inn av styret og ingen observasjoner siden.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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 egenerklæringskjemaet 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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Garaas	61fed268a511810a9ba462 02a3b748f61420368d	23.04.2026 20:21:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Skoglund	c82ced3ddcebeefc2705 7d747e3812c16782c76	23.04.2026 19:25:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260136

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Hoff terrasse 9, 0275 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 31, bnr. 175, snr. 177

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 15467-3011

Eiendomsverdi ref nr: QR4897

Autorisert foretak: Taksmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømrmester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt sameie med bygningsmasse oppført på 1950 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Vedlikeholdet på bygningene er rimelig bra, bygningenes alder tatt i betraktning. Sameiet har gjennomført flere oppgraderinger som blant annet rens av avløpsrør i 2022, nytt yttertak. For flere opplysninger om utførte og planlagte vedlikeholdsarbeider henvises til styrets årsberetning. Eldre eiendommer har likevel normalt større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Leiligheten er en hjørneleilighet i 3. etasje med balkong. Badet ble modernisert i 2011 og ellers så ble leiligheten vesentlig pusset opp i 2014 med ny kjøkkeninnredning, nye innvendige dører, nytt parkettgulv og oppussing av tak og veggflater. I 2026 ble det lagt flis på flis på badegulv. Den framstår i dag som en pent oppusset og vedlikeholdt leilighet. Tilstandsanalysen har avdekket noen få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noen TG 2 som er gitt pga alder på vinduer, dører bad og ventilasjon av bad/kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

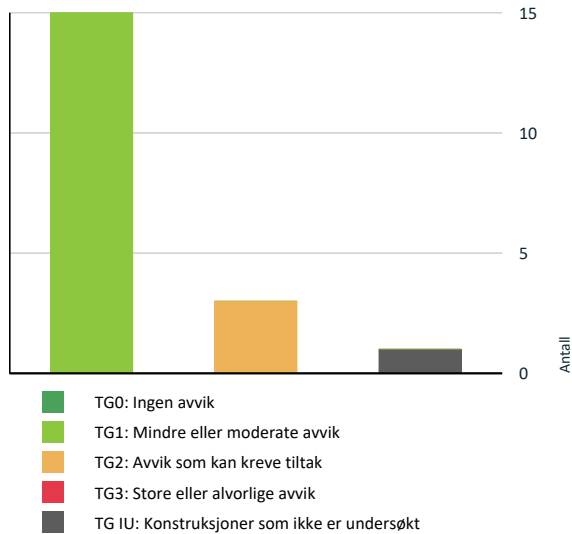
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegger mellom kjøkken og stue er revet og blitt et stort rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår

1950

Kommentar

Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Beskrivelse

Seksjonert boligblokk med 4 etasjer, kjeller og loft. Adkomst felles trapperom fra gangvei.
Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere med oppforet tregulv.
Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med spekkmurt teglstein.
Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein.
Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass. Vinduer fra 2010 og 2011.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til sydøstvendt balkong på 6m² fra fra et soverom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte murvegger, noen vegger med original frilagt teglstein og noe nedsenket tak med malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Peisovn montert i stue.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører i frostet herdet glass, flere som skyvedører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom ble modernisert i 2011 av forrige eier, med flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Det ble lagt nye flis på flis på gulv i 2026.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i tak. Downlights montert i himling på bad.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Gulvet er nesten flatt i området fra dusjsone og mot servant. Lagt flis på flis i 2026.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj på gulv med buede dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinndredning. Klosett med vegghegt klosettskål og innebygget systerne.

Nye dusjvegger montert i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Noe svellskader registrert på servant skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres svellskader på servantskuffene for å hindre videre forringelse av innredningen og redusere risiko for fuktskader og redusert funksjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte montert.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte skapfronter, stålbelagte benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kullfilterventilator i koketopp.
Ventil i yttervegg for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.
Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX).
Fordelingskap med stoppekraner på bad.

Årstall: 2014



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler. Avløpsrør ble rehabilitert i 2022 med rør renovasjon, med rensing/spyling.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator til koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. Vannbåren gulvvarme på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, 32 Amp hovedsikringer, 7x13og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

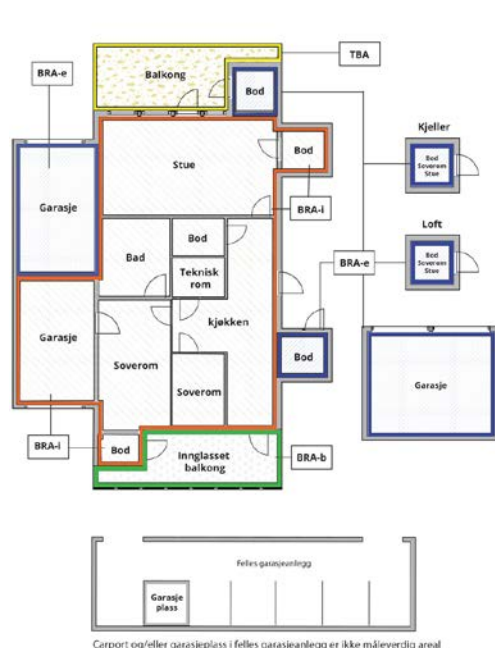
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	84			84	6
Kjeller		9		9	
Loft		5		5	
SUM	84	14			6
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue, kjøkken, spise- og stue		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 2.60m.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 9,4m² og en loftsbod med skråhimling med ca 13,5m² gulvflate og 5m² målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vegger mellom kjøkken og stue er revet og blitt et stort rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Lisa Svanevik Skoglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	175		177	26671.3 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Festet

Adresse

Hoff terrasse 9

Hjemmelshaver

Hjemmelshavere; Camilla Louise Seip Stette, Jesper Georg Seip, Jon Bernhard Arebø, Lars Christian Arebø og Mariken Birgit Massi Seip Blakstad.

Festere; Lisa Svanevik Skoglund og Petter Bollerud Garaas

Boligselskap

Hoff terrasse Sameie

Eierandel

41 / 10439

Forretningsfører

AL Oslo og Omegn
Boligforvaltning (OBF).
Telefon: 22 12 23 40

Organisasjonsnr

871526672

Felles formue

Kr. 25 514 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 253 569 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentralt beliggende 4 roms eier seksjon på Hoff. Kort vei til CC-Vest og Skøyen/Karenlyst Alle med et variert og godt utvalg av servicetilbud. Gangavstand til matvareforretning. Korte avstander til skoler og offentlig kommunikasjonsmidler (tog, flytog, trikk, buss osv). Gangavstand til Frognerstranda og Bygdøy med tur - og rekreasjonsmuligheter. Boligområde bestående av frittliggende blokker.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Det følger med 1 gratis parkeringstillatelse i tillegg til at det er mulig å kjøpe en ekstra parkeringstillatelse. Videre er det tillatt for gjester å parkere gratis i inntil 6 timer. Sameiet benytter seg av digitalt parkeringsoblat.

Boligopplysninger

Totale felleskostnader er for tiden kr. 7 681.-/mnd. Beløpet fordeles med fellesutgifter kr 3 517.-, renter/avdrag kr 2 050.-, bredbånd kr 283.- og strøm/fjernvarme kr 1 831.-.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika Skadeforsikring AS	6565XXX			
Kommentar Fellespolise for selskapet				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring -iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QR4897>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utført: 21.04.26 Side 1 av 4



Hoff Terrasse Sameie	Vår ref.: 600/177	Fødselsdato eier: 09.05.1982
HOFF TERRASSE 9	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 30.01.1978
0275 OSLO	Eiere: Lisa Svanevik Skoglund, Petter Garaas	
Organisasjonsnr: 871 526 672	Seksjonsnr: 177	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	7 681	
Felleskostnader:		
Renter og avdrag		109
Renter og avdrag		1 148
Tillegg bredbånd		283
Felleskostnader		3 517
Avdrag IN-lån		548
Strøm og fjernvarme		1 831
Renter IN-lån		245

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.05.2026	Tot. utg. i kr.:	7 212	
Felleskostnader:			
Renter og avdrag			109
Renter og avdrag			1 148
Tillegg bredbånd			283
Felleskostnader			3 517
Avdrag IN-lån			563
Strøm og fjernvarme			1 358
Renter IN-lån			234

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	233 910	Gjeld siste årsoppg.:	253 569
Klient ajourf. lån:	50 191 945,19	Klient gj. s. årsoppg.:	53 603 192

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987186456, Svenska Handelsbanken AB NUF

- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 21.04.2026: 6.45% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 68
- Saldo per 21.04.2026: 5 254 713
- Andel av saldo: 45 129
- Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.11.2031)
- Opprinnelig innfrielse lån (IN): 41
- Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 35

Lånenummer: 83987238081, Svenska Handelsbanken AB NUF

- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 21.04.2026: 6.45% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 338
- Saldo per 21.04.2026: 42 066 378
- Andel av saldo: 180 604
- Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.05.2054)

Lånenummer: 83987268584, Svenska Handelsbanken AB NUF

- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 21.04.2026: 6.5% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 351
- Saldo per 21.04.2026: 1 904 706

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utført: 21.04.26 Side 2 av 4



Hoff Terrasse Sameie	Vår ref.: 600/177	Fødselsdato eier: 09.05.1982
HOFF TERRASSE 9	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 30.01.1978
0275 OSLO	Eiere: Lisa Svanevik Skoglund, Petter Garaas	
Organisasjonsnr: 871 526 672		

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 8 177

Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.06.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Petter Aagesen

Adresse: HOFF TERRASSE 9

Postnr/-sted: 0275 OSLO

E-post: styreleder@hoffterrasse.no

Webside: <https://www.hoffterrasse.no/>

5: Restanse felleskostnader pr. 21.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	253 569	Andre inntekter:	898
Annen formue:	27 514	Utgifter:	16 075	

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	177	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 31/175 - seksjon:177

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift:386 998,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Eika Skadeforsikring AS	Polisenr:	6965XXX
--------------	-------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	01.08.2014	SSBnr:	H0201
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()			
Systemlås:	Ja	Antall rom:		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	

Fasiliteter:

BRUKSOVERLATING

Ved utleie av seksjonen plikter eier å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Søknad fås hos OBF.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Hoff Terrasse Sameie	Vår ref.: 600/177	Fødselsdato eier: 09.05.1982
HOFF TERRASSE 9	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 30.01.1978
0275 OSLO	Eiere: Lisa Svanevik Skoglund, Petter Garaas	
Organisasjonsnr: 871 526 672		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKKELBRIKKER & NØKLER

Nøkkelbrikker til ytterdørene kan bestilles på sameiets hjemmeside. Nøkler til leilighetene må man ordne selv.

RINGEKLOKKE

Bytte av navn på ringeklokke fikses gratis av Phono Elektro. De kan kontaktes på mail med info om gammelt og nytt navn på post@phono.no.

FJERNVARME

Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene, og spesifisert på faktura. På grunn av høye fjernvarmekostnader er det besluttet at linje for fjernvarme på felleskostnadene skal følge reelle kostnader. Denne posten vil derfor variere fra måned til måned iht tidligere forbruk. Ved salg oppfordres megler/selger til å spesifisere denne posten som hyppig varierende, og separat fra øvrige felleskostnader. Sameiet har inngått avtale med Techem for installering og avlesning av radiatormålere slik at det ovenstående punkt ikke vil være gjeldende mot slutten av 2026. Seksjonseiere vil bli fakturert etter reelt forbruk når installeringen er fullført.

BRANNSIKRING

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

Som manuelt slukkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder.

SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET

Sameiet har balkonglån (nr 83987186456) med mulighet for innfrielse. Innfrielse kan gjøres i henhold til lånedes nedbetalingsplan, med to terminforfall i året; 10. mars og 10. september. Ta kontakt med OBF for å inngå avtale om nedbetaling.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse/nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt.

BRØKFORDELT LÅN

Lån med lånenr. 83987238081 følger derimot vanlig sameiebrøk.

BREDBÅND

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.

RESEKSJONERING - PARKERING

I 2020 reseksjonerte sameiet alle parkeringsplasser som tilleggsdel til leiligheten med den aktuelle bruksretten. Dette innebærer at parkeringsplassene nå er en del av eiers seksjonsleilighet. Parkeringsplassene kan reseksjoneres mellom seksjoner i sameiet, men kan derfor ikke selges separat.

SALG AV LOKALER

Det ble på AM 2026 vedtatt at årsøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre salg av kjellerlokaler i Hoffsvæien 26 for en pris på minimum kr 3 000 000.

EIERSKIFTE - GODKJENNING

Det er ikke behov for styregodkjenning ved salg av boligseksjoner. Selger du en næringsseksjon skal det likevel søkes godkjenning fra styret iht vedtektenes § 3. I søknaden skal det fremgå hva slags næring som planlegges i seksjonen.

Det er heller ikke nødvendig med godkjenning fra bortfesterne.

HOFF TERRASSE BARNEHAGE

Barn bosatt i Hoff Terrasse Sameie har fortrinnsrett til barnehageplasser på samme økonomiske vilkår som utenforstående.

Barnehagen skal varsle styret i god tid før utløp av frister for søknad og opptak i barnehagen.

BOOKING - PARKERING

Sameiet har en parkeringsløsning som baserer seg på booking.

Parkeringsplasser kan bookes på Naborom under beboerguide og parkering:

<https://www.hoffterrasse.no/p/55926/parkering>

Dersom eier ikke har egen parkeringsplass kan digitale parkeringsoblater benyttes for parkeringsplassene ute på fellesarealet. Denne tjenesten er gratis for seksjonseiere.

Styret vil i 2023 jobbe med å finne en parkeringsløsning som sikrer at kun beboere eller gjester kan parkere på sameiets grunn, og at hver beboer kan ha inntil 1 fast bil på uteparkeringsplassene slik at vi sikrer god parkeringsdekning for alle beboere i sameiet.

Hoff Terrasse Sameie	Vår ref.: 600/177	Fødselsdato eier: 09.05.1982
HOFF TERRASSE 9	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 30.01.1978
0275 OSLO	Eiere: Lisa Svanevik Skoglund, Petter Garaas	
Organisasjonsnr: 871 526 672		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**VEDLIKEHOLD**

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene. Takrehabilitering ble ferdigstilt i 2024, og felleskostnadene (renter og avdrag) ble økt fra 01.01.25 som følge av låneopptaket. Det ble vedtatt salg av fellesareal på ordinært årsmøte 2024 og 2025. Salget kan generere ekstra inntekter for sameiet. Den endelige inntekten som følge av salget med evt. beskatning er ikke ennå ikke klarlagt.

PARKERING

Sameiet tilbyr en digital løsning for beboere i Hoff Terrasse der man kan administrere egne biler samt utstede digital parkeringstillatelse for gjester/besøkende. Det vil ikke være behov for andre p-tillatelser i form av selvklebende oblater, Parkeringsbevis eller Gjestekort. Sameiet har også tilrettelagt for 12 felles ladeuttak for lading av elbil som eies og driftes av www.ladeklar.no. Disse ligger samlet langs kortveggen av Hoff Terrasse 8. Se Naborom for mer info etter eierskifte. Videre har sameiet parkeringsgarasje med parkeringsplasser som er tinglyst som tilleggsdeler til seksjoner. Disse skal ikke selges separat, men kan selges internt i sameiet. Da må plassene reseksjoneres. For seksjonerte parkeringsplasser betales en månedlig garasjeleie sammen med felleskostnadene. Leien er spesifisert på faktura.

UTBEDRING AV VEI

Det ble på AM 2026 vedtatt å renovere veistrekning og forhager mellom HT1 til HT7 innen utgangen av 2026

BALKONGER TIL 2-ROMS SEKSJONER

Det ble på AM 2026 vedtatt å utrede kostnader for å etablere balkonger på 2-roms leilighetene.

VAKTMESTER, RENHOLD

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

Hoff Terrasse Sameie har avtale med renholdstjeneste med Duo Renhold. Renholdet skjer ca. annenhver uke.

FESTEKONTRAKT

Festetiden er forlenget til 20.05.2038. Bortfesterne har hvert 20. år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til tomtens daværende verdi. Festeavgiften ble sist økt 20.05.2019. Festeavgiften dekkes av de brøkfordelte felleskostnadene.

HJEMMESIDE

For tilgang på hjemmeside må eier registrere seg med sin e-postadresse (som må være registrert i systemet til OBF). Klikk på "Glemt / Mangler passord" for å få førstegangspassord.

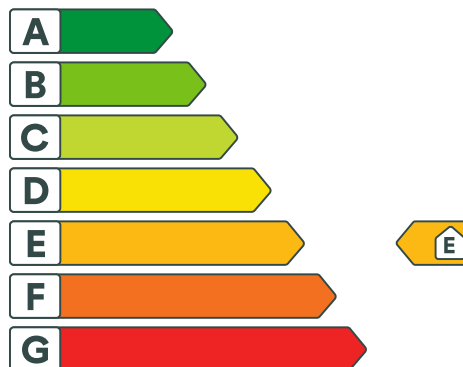
FELLESKOSTNADER

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:



Adresse Hoff terrasse 9, 0275 OSLO	
Dato for energimerking 22.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-285012
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80083262
Gårdsnummer 31	Bruksnummer 175
Seksjonsnummer 177	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1952	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 87,0 m²	Oppvarmet bruksareal 87,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Fjernvarme, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
201,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
201,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år
33 931 kWh



Hoff terrasse 9, 0275 OSLO



Detaljering

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



Hoff terrasse 9, 0275 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedtekter for Hoff Terrasse sameie

sist endret på ekstraordinært årsmøte den 07.10.2025

§ 1- Innledning

Eiendommen Hoff Terrasse sameie, gnr. 31, bnr. 175, på festet grunn i Oslo kommune består av 243 seksjoner.

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 biloppstillingsplasser 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 godkjenning.

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 godkjenning 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 - Seksjonseierens 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.

Unnlattelse 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 brannvernustyr, 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 forsvarelig 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 resekjoneringsbegjæring.

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 hoveddelens BTA.

§ 9 - Utleie

Utleie av seksjonen, bod og garasje plass kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, 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 garasje plass, 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 seksjonseierne bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap 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 seksjonseierne 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 seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

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

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

§ 14 - Forretningsfører

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

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

§ 15 - Revisor

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

§ 16 - Panterett for sameiets krav

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

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

§ 17 - Tvister

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

§ 18 - Vedtektsendring

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

§ 19 - Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

§ 20 - Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 21— Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Husordensregler

Hoff Terrasse sameie

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

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

Styret kan endre reglene uten forvarsel.

Styret i Hoff Terrasse Sameie

FELLESAREALER, UTE OG INNE

1	Åpent og ryddig	Fellesarealene omfatter utearealer, trappeoppganger samt felles kjeller- og loftsrom. Fellesarealene er for alle, og skal ikke brukes som privat lagerplass. Beboerne forplikter seg til å holde arealene åpne og ryddige.
2	Uvedkommende gjenstander	Fellesarealene må ikke belastes med uvedkommende gjenstander, som f.eks. møbler, kartonger, bildekk og oppussingsavfall. Slike gjenstander kan uten varsel fjernes av vaktmester for eiers regning og risiko.
3	Rømningsveier	Trappeoppganger og rømningsveier skal alltid holdes åpne, jf. brannforskriftene.
4	Sykler/barnevogner	Sykler, barnevogner etc. henvises til sportsbodene der de skal merkes med navn og oppgangsnummer.
5	Låste dører	Ytterdører og dører til fellesrom skal til enhver tid holdes låst. Sett aldri låsen i åpen stilling slik at uvedkommende kan spasere rett inn.
6	Veranda (loggia)	De som har veranda (loggia) utenfor trappehuset må ikke benytte denne til noen form for lagerplass. Vinduet må ikke tildekkes, av hensyn både til ordensinntrykket og dagslyset inn til trappeoppgangen.
7	Brennbare materialer	Oppbevaring av brennbare materialer (maling, rødsprit, tennvæsker, bensin o.l.) skal ikke skje på felles områder. Dette blir uten varsel fjernet av vaktmesteren for eiers regning og risiko.
8	Røyking/bart lys	Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og på loft. Røyking er strengt forbudt på alle felles inneområder.
9	Takluker / kjellervinduer	Takluker og kjellervinduer skal kun åpnes/lukkes av vaktmester, uansett årstid.
10	Vannproblemer	Vaktmester rapporteres umiddelbart ved tette sluk, vanninnslag, lekkasjer etc. på felles områder.
11	Stikkontakter i bodene	Stikkontakter skal kun monteres av autoriserte fagfolk og etter godkjenning 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 luften 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 godkjenning 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 gassgrillere 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • De som har garasje plass oppfordres til å benytte denne. • Det er forbudt å la biler gå på tomgang på sameiets område. • Fartsgrensen på sameiets område er 10km/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 instruksjoner	Som husordensregler gjelder også P-bestemmelser og de særskilte instruksjoner fra styret som til enhver tid gjelder.
35	Leietakere	Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene samt særskilte instruksjoner 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 lydpendende 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 (kontakt detaljer 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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.
54	Fyrverkeri	Det er forbudt å bruke fyrverkeri på sameiets eiendom.

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 Godkjenning 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 Kvamme om utbedring av veien fra HT1 til HT7

Mitt navn er Bodil Kvamme 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 eiendomsmassene 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 julegledde.

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 naboene. 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 Hoffsvæien 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 Hoffsvæien 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 Hoffsvæien 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 på 137 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 Hoffsvæien 18 underetasje.

Forslag til vedtak: Det vedtas at seksjonen kan resekjonere 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 resekjonering
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 fratrukk 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 på 137 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 byggt tekniske 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 forenklete 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 Hjermsstad
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 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 Håndtverkertjeneste. 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 slukkeutstyr 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 slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne 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 slukkeutstyr, 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 oppfølging 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, jevnlig 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, fuktspærre, asfaltering, nyttsykelstativ 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 fuktspærre
- 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 fyrrømmet 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 fuktspærre og drenering Hoff Terrasse 6/8, fjerning av gammel utlufing 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 håndtere store nedbørmengder. 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
- Rehabilitering pipeløp HT19
- Reparerer 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 nedbørmengder.

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 Hjermsstad
Styremedlem

Hege Kristin Sunde
Styremedlem

Olaf Hæhre Ingebrigtsen
Styremedlem

Andreas Baklien
Styremedlem

600 Hoff Terrasse Sameie

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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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 innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantsikret. 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

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

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

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

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.

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

Note 13 - LÅN

Kreditor:

	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Rehabilitering, oppgradering av nr. 8398.72.29112 stort uteområdene	Refinansiering av lån 12 702 730 med opplåning 30 000 000 til takrehabilitering.	Refinansiering 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

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie Orgnr: 871526672

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

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

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie Orgnr: 871526672

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

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 Hjermsstad (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Andreas Baklien (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Olaf Hæhre Ingebrigtsen (sign.)	27.03.2026

BLÅBERG AS



MEMLEM 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 rettviseende 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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)

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tif : 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:

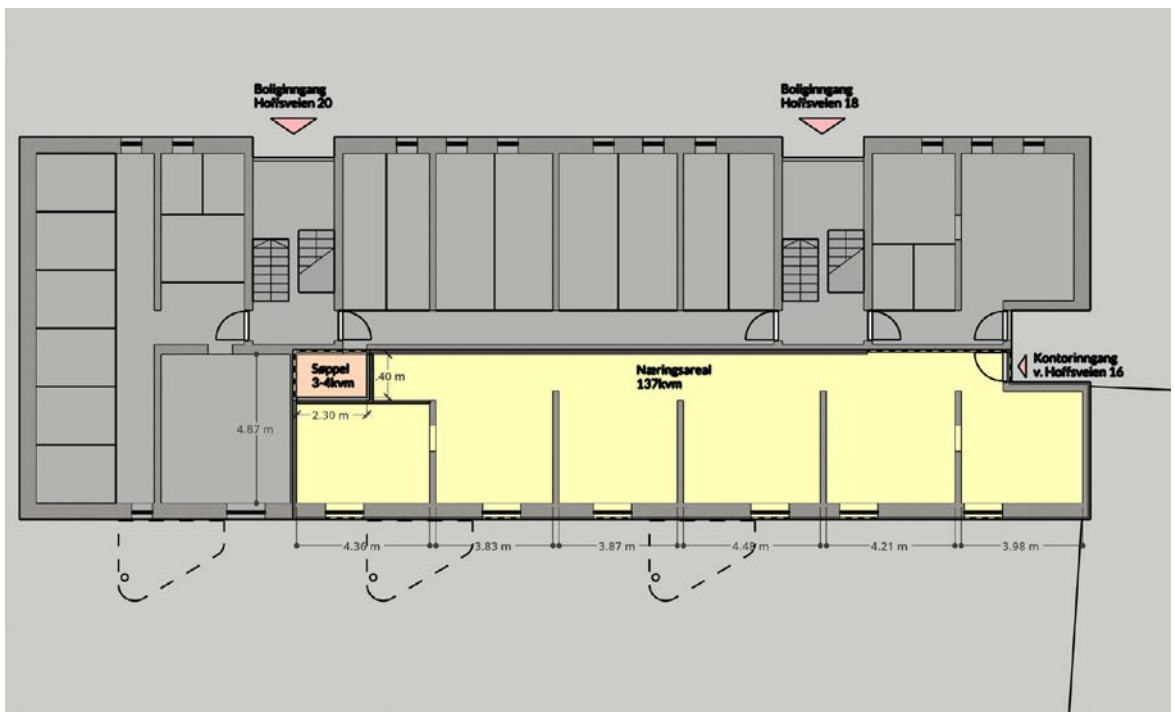
<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

VEDLEGG



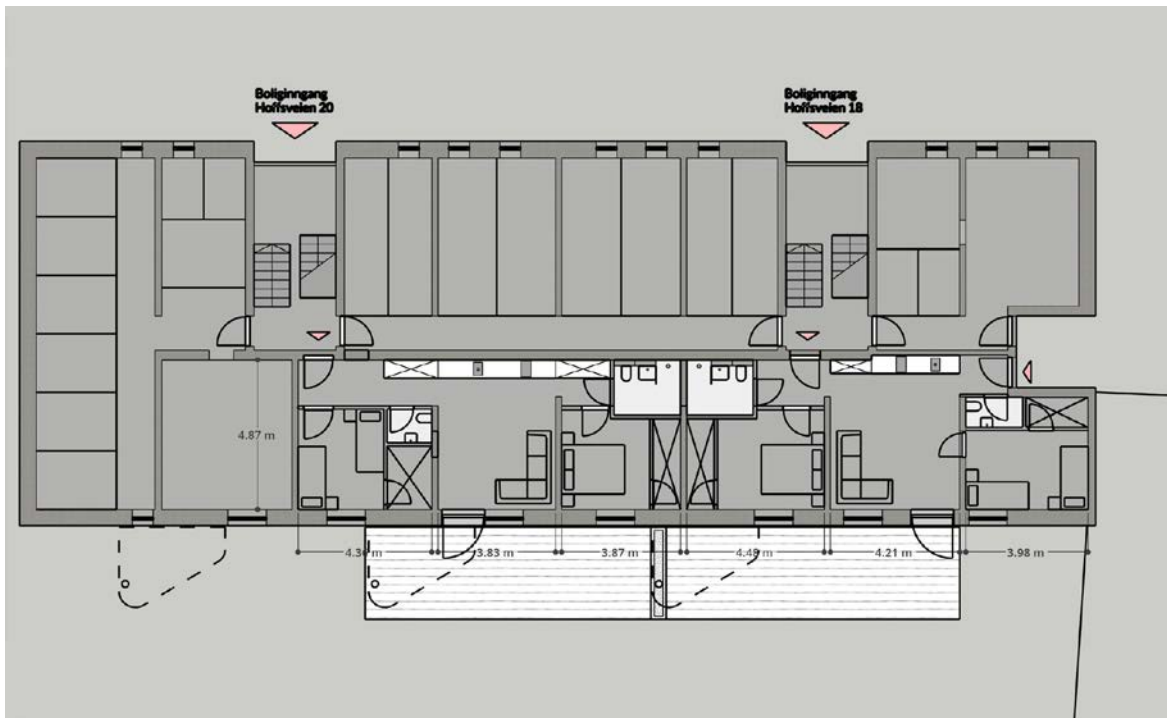


SNR 2. 1. ETASJE HOFFSVEIEN 18.

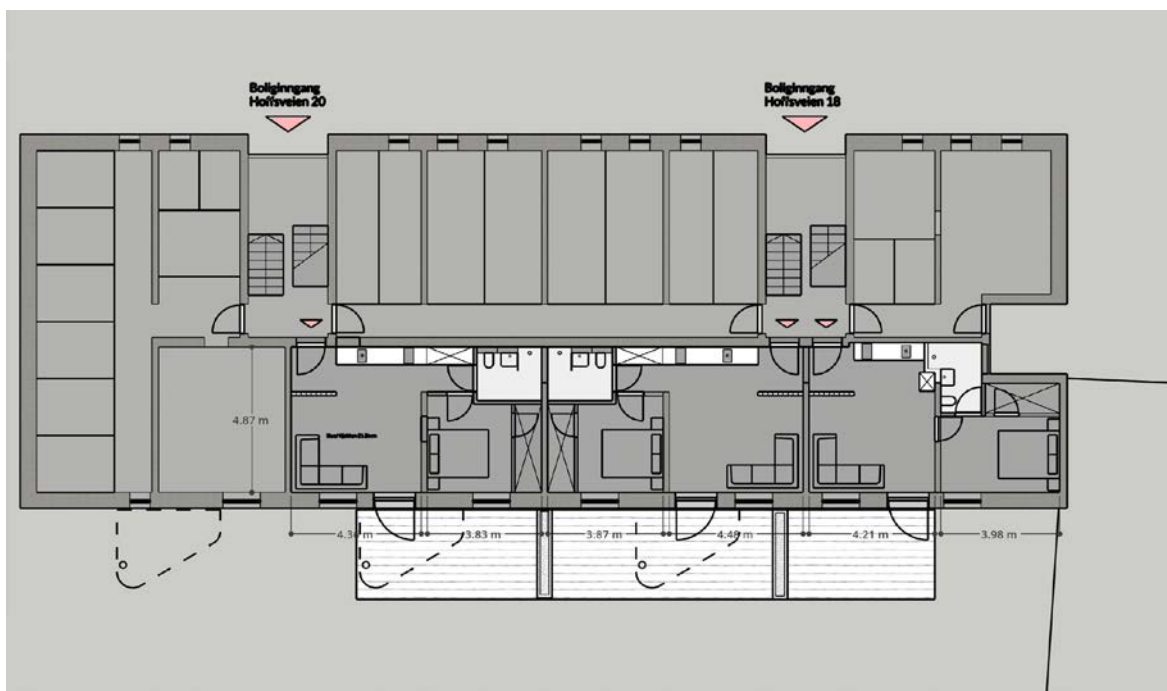


NÅVÆRENDE PLAN

VEDLEGG 1



ALTERNATIV MED 2 LEILIGHETER



ALTERNATIV MED 3 LEILIGHETER

PROTOKOLL

2026



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 Kvamme 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 eiendomsmassene 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 balkongene

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 naboe, 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 Hoffsvæien 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 Hoffsvæien 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 Hoffsvæien 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 på 137 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 Hjernstad

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

Festavgift kr 43.000,-

FESTEBREV.

FD. $\frac{2491}{1943}$ A3.

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

Vilkårne for festet er :

1. Arealet skal i henhold til arkitekt Th. Chr. Hauffs bebyggelsesplan bl. 20A datert november 1939 deles i 19 parseller - se nedenst. § 10 - hvorav 14 parseller blir selvstendige byggetomter, 2 off. lekeplasser og 3 gategrunde.

Festeren Brødrene Johnsen Marmestre A/S har adgang til med prioritet etter festeavgiften å pantsette og/eller selge feste- retten til hver enkelt byggetomt sammen med de på tomtene opførte bygg, og vedkommende kjøper overtar de med festet av tomtene forbundne rettigheter og plikter overfor Georg Hoff og hans rettsefterfølgere.

2. Festetiden er 50 år regnet fra 20. mai 1939. Festet (festene) ansees derefter fornyet for 49 år såfremt en av partene - respektive deres rettsefterfølgere - begjærer det; og videre for perioder a 20 år medmindre Georg V. Hoff eller hans rettsefterfølgere innen 1 år før festetidens (periodens) utløp gir underretning om at festet (festene) ikke vil bli fornyet. Isåfall er Georg Hoff eller rettsefterfølgere forpliktet til å overta de på vedkommende tomt (tomter) opførte bygg efter skjøn.

3. Festeren har betalt kontant som innfestningsavgift kr. 20.000.- samt dekket ekstra salgskostninger (utenfor provisjon til

Den årlige festeavgift settes til 5% av grundverdien, men deri fragår kr. 3000.- utgjørende 5% rente av nevnte kr. 60.000.- For de første 20 år av festetiden settes grundverdien til kr. 920.000.- og med nevnte fradrag på kr. 3000.- blir således den årlige festeavgift kr. 43.000.- treogfirtitusen kroner - som fordeles på de enkelte byggetomter tillikemed den beregnede grundverdi som anført nedenfor i § 10.

Dette under forutsetning av et samlet gulvmeterareal ikke over 37.908.75 m² ekskl. åpne loggier og altaner som beregnet under post 10. Blir gulvarealet for nogen parsel øket skal festeavgiften tilsvarende forhøies for denne parsel. I gulvarealet medregnes butikker og event. bakeri - men ikke garasjer med tilhørende birum og bensinstasjon.

Festeavgiften erlegges forskuddsvis halvårlig - for hver av de 14 byggetomter (festeobjekter) - og begynner å løpe fra 20. ma 1939.

Georg Hoff eller hans rettsefterfølgere har hvert 20. år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til tomtenes daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved skjøn efter reglene i § 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den opprinnelig fastsatte og må ved hver enkelt nyregulering ikke forhøies med mere enn 10%, av den opprinnelige festeavgift.

4. Georg Hoff eller rettsefterfølgere har for festeavgift vedrørende hver enkelt tomt, med renter og omkostninger 1ste prioritets pant i festeretten til vedkommende tomt og derpå opførte bygg og dettes assuransesum.
5. Festeren (festerne) utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt den enkelte byggetomt og derpå opførte bygg - herunder også en eventuell verdistigningsskatt Georg Hoff eller rettsefterfølgere bærer dog selv den verdistigningsskatt som faller på den verdistigning som han selv har beslålagt ved de periodiske reguleringer av festeavgifte

Georg Hoff eller rettsefterfølgere uvekselsløst -
 Festeren plikter så snart tomterne er skyldsatt og før byggetillad-
 else gis - likeoverfor Aker kommune - selv å bekoste oparbeidelse
 av adkomstveier etter reguleringen med kloakk frem til og langs
 de regulerte tomter i overensstemmelse med bygningslovens bestem-
 melser. Såfremt festeren uidlater dette har Akers kommune rett
 til selv å oparbeide vann og kloakker for festerens regning mot
 full tilbakebetaling fra festeren og med panterett i vedkommende
 tomter, dog med prioritet etter festeavgiften. Når veioparbeidel-
 se og kloakkanlegg skal iverksettes må veigrunn overdras Akers
 kommune uten vederlag i den utstrekning som bygningsloven bestem-
 mer.

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

6. Tomtenes bebyggelse skal påbegynnes snarest og senest innen 12
 mndr. etter at endelig godkjendt regulering foreligger, og for-
 utsettes derefter fortsatt i rimelig tempo. Bebyggelsen må skje
 etter tegninger utført av en fullt utdannet arkitekt, som har de
 fornødne kvalifikasjoner for å være medlem av Oslo Arkitektfore-
 ning. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegninger skal f.
 arbeidet i marken påbegynnes forelegges for og godkjennes av
 Georg Hoff eller rettsefterfølgere. Festeren (festerne) plikter
 å holde bebyggelsen forsikret etter dens fulle verdi i Norges
 Brandkasse eller Storebrand eller i annet av Georg Hoff eller
 rettsefterfølgere godtatt brandforsikringsselskap. Festeren
 plikter å gjenopføre eller istandsette brandlitte bygninger
 medmindre Georg Hoff eller rettsefterfølgere innrømmer fritag-
 se derfor. Festeren plikter forsvarlig vedlikehold av bygning
 og å holde ubebygget grund i ordentlig stand.
 Arealet har hel gjerdeplikt mot gate og hovedbøl, halv gjerde-
 plikt mot andre naboer.

Tomtene bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelse

..... viretten til Withs

1948

dende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter.

Arealet må ikke benyttes til noen bedrift som kan medføre støy, lukt eller urenslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slakteri, eller has oplagssted for nogenslags gjødsel eller stinkende stoffer, preparert eller upreparert. Heller ikke må der uten Georg Hoff eller rettsefterfølgeres tillatelse på arealet anlegges fabrikk, mekanisk verksted.

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

8. Festeren bærer alle med nærværende festebrév følgende utgifter: såsom målebrev, stempelpapir og tinglysning og eventuelle utgifter ved festefornyelser. Til Georg Hoff's salgskommissjonær advokat Knut Dybwad har festeren erlagt 2% av den oprinnelig antatte tomteverdi kr. 1.020.000,- som regnet med 42.044.75 m² etj.

9. De i dette festebrévs § 2 og 3 omhandlede skjønn såvel som enhver tvist som måtte opstå mellem partene i anledning av dette

di

68

79

45

86

74

48

.00

vedtatt at arkitekt Backer-Furset og Tønnes Søyland skal bli utførende arkitekter for etpar av blokkene med et honorar av kr. 3.- pr. gulvmeter - eller forholdsmessig utløsning etter særskilt overenskomst.

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

Kvartal nr.	Tomtens areal m ² i målebrev	Beregnet antal m ² etasje	Festeavgift i kroner	Beregnet tomteverdi i kroner.	
1.	3.121.6	3.200.00	3.630.50	77.660.50	175
2 & 3.	1.210.1	2.148.40	2.437.50	52.139.50	177
4.	2.356.6	3.115.00	3.533.00	75.597.00	178
5.	4.160.2	3.115.00	3.533.00	75.597.00	177
6.	2.233.6	3.115.00	3.533.00	75.597.00	182
7.	1.870.7	2.661.50	3.019.00	64.591.00	181
8.	2.661.8	3.115.00	3.534.00	75.597.00	183
9.	985.0	3.150.00	3.573.00	76.447.00	184
10.	2.919.5	3.040.00	3.448.00	73.777.00	186
11.	1.881.0	2.956.25	3.353.00	71.745.00	187
12.	2.072.8	<u>2.007.00</u>	2.277.00	48.708.00	188
13.	3.088.2	2.035.80	2.309.00	49.407.00	189
14.	2.159.1	1.774.80	2.013.00	43.072.00	190
15.	2.298.9	2.475.00	2.807.00	60.065.00	191
	33.019,1	37.908,75	43.000.-	920.000.-	
7 b	1.715.0	Lekeplass.			182
9 b	3.569.0	- " -			183
	3.244.4	Grund for vei 79			192
	6.197.3	" St. Edmundsvei og utv. Hoff-alle.			193
		" for Høyfuret 1 & bredde			194

- 6 -

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

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

Festeavgiften er tilsvarende beregnet således :

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

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

Aker den ^{15 februar 1939} 23 november 1920

Som fester:

[Handwritten signature]

Som bortfester :

[Handwritten signature]
Lilly Hoff

Til vittelse
Robert Hoff.

Samilla Røstad

F.d. jnr. 2030/1940 A. 3.

Stempelavgift av festebrev av innhold som nærværende utkast anses beriktiget ved departementets etterstempling 18. juli s.å. av festebrev av 15. februar 1939 vedkommende samme eiendom.

Finans og tolldepartementet.

Oslo. 29. november 1940.

Etter fullmakt

W. Kent

J. Scheel.

Bekreftes :

Kent

Festebrev

Stempelavgift av 15/2 1939 stemplet for kr. 1000.- forøvst. Markens-løst 18/7 1940 av finansdepart.

Akers herredskammerkontor den 13/12 1940 for herredsskriveren

N. Forde

REGISTRERT
VIL AKERS HERREDSKAMMER
KONTOR I OSLO

10846 40. 13/12 40

175 - 193. inkl

a 1/10 30

31

473.-

Anmerkning om heftelse meddeles på forlangende mot erleggelse av et tilleggsgebyr størrelse kr. 2.-

W. Kent

I henhold til overenskomst av 13. mai d.å. overdrar vi herved samtlige våre rettigheter og forpliktelser ifølge dette festebrev til grosserer Gustav Thrane Steen personlig for ca $\frac{1}{4}$ -del, nemlig ca 12 mål av arealet og til bygmester Nils S. Stiansen på vegne av startende byggeselskaper for restarealet.

Oslo, den 20. mai 1947.

BRØDR. JOHNSEN

MURMESTRE A/S

J. Johnsen

Jeg godkjenner herved ovennevnte grosserer Gustav Thrane Steen og bygmester Nils S. Stiansen på vegne av startende byggeselskaper som festere i stedet for Brødrene Johnsen Murmestre A/S i henhold til ovennevnte overdragelsespåtegning av idag.

Oslo, den 20. mai 1947.

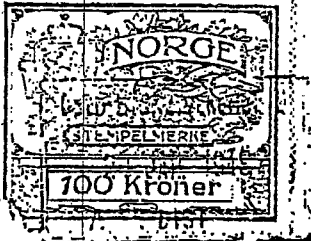
Lilly Hoff

Andertogets bekløpte lund at ovennevnte overdragelse av $\frac{1}{4}$ del er gnr. 31 bnr. 20 B. Dermed det skal tilkjennes Gustav Thrane Steen. Restarealet utgjør gnr. 31 bnr. 175. og skal tilkjennes Nils Stiansen på vegne av startende byggeselskaper.

Oslo 20/10 1948

VED OSLO BYSKRIVEREMBEDE, AKER DISTRIKT.
 INNFOERT I GRUNNBOK. SOM VEDK. GNR. 31
 BNR. 235 ~~203~~ SKYLD 203 GREN.
 AVSKRIFT I 2 BOK 205 BL. 193
 FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR. 66.

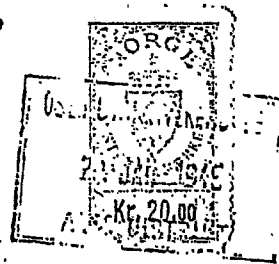
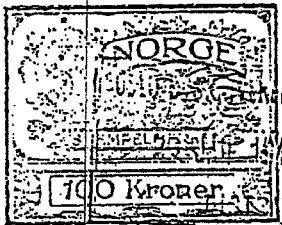
Anmerkning om høftelser meddeles på forlangende
 mot erleggelse av et tilleggsgebyr stort kr. 2.-



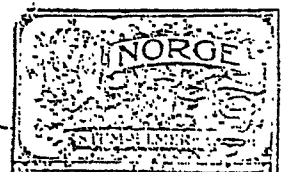
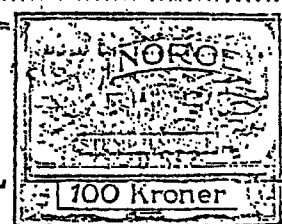
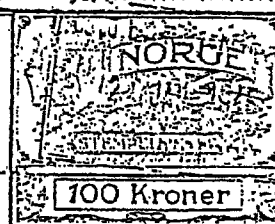
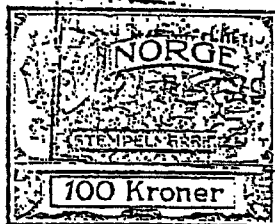
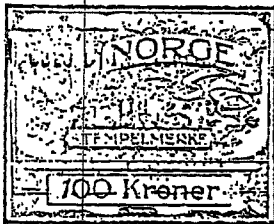
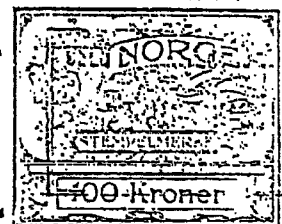
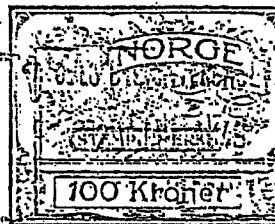
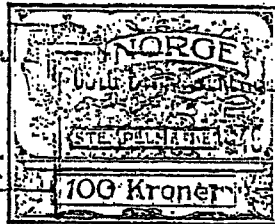
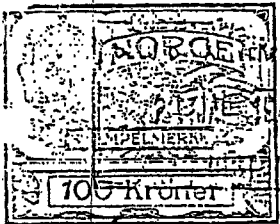
Ans. Skive

Finansdepartementet har ved skriv av 8/1 1949 frafaldt tilleggs-
 gebyret i henhold til lov av 6. august 1897 §3.

Dato byskriverens
 Ans. Skive 21/1 1949



Ans. Skive



66

Grunnverdien og festeavgiften for de tomter som skal bebygges med bolighus er beregnet etter samme formel som anvendt i den

tidligere post lo, da hele arealet skulle brukes til bolighus.
Grunnverdien for hus 1 og 2, bnr. 204

er således beregnet som følger:

$$\frac{920.000 \times 3384}{37.908.75} = \underline{\underline{\text{kr. } 82.329.68.}}$$

og festeavgiften er tilsvarende beregnet således:

$$\frac{43.000 \times 3384}{37.908.75} = \underline{\underline{\text{kr. } 3.837.46.}}$$

Den samlede grunnverdi for beboelsestomtene blir da kr. 698.393.
og grunnverdien for Thrane Steen's tomt, bnr. 203 blir

kr. 920.000 + 698.393.52

kr. 221.606.48

Grunnlaget for ovenstående beregning av festeavgiftene er kontrakt hovedbestemmelse om 5% av grunnverdien. Så lenge de lovlige prisbestemmelser om reduksjon til 4% gjelder, blir de ovenfor beregnede avgifter å redusere med 20%.

Thrane Steen *Anders Steen*

Stoff, dat 13 juli 1950

Lilly Hoff.

Foranstående påtegning av 13/7 1950 som oppfattes
å vedkomme g. nr. 31, b. nr. 175, b. nr. 203-206 og 210
er DAGBOKFØRT SOM DOK. NR. 8210/19 DEN 18/7 1950
VED OSLO BYSKRIVEREMDETE, AKER DISTRIKT.

INNLEVERT I GRUNNBOK. COM VEDK. GNR. 31

BNR. 175, 203-206 og 210 GNR.

AVSKRIFT I BOK 218 BL.

FOR TINGLYSINGEN, BETALT TIL STATSKASSEN KR 10.-

arealene er i grunnboken som følger:

g. nr. 31 b. nr. 175	areal	14 868,2 m ²
" " " 203	"	14 823 "
" " " 204	"	3 190,2 "
" " " 205	"	59 59 "
" " " 206	"	45 08 "
" " " 210	"	26 82 "

I forbindelse med av -----
areal er partene blitt enige om følgende forandringer i feste-
brevet:

Bestemmelsen i festebrevets p. 3, 3dje avsnitt om forhøyelse av
festeavgiften ved økning av gulvmesterarealet utgår.

Den oppdeling som er bestemt i kontraktens post 10 bortfaller,
ifølgelig oppdelingen nå blir overensstemmende med den foreliggende
nye godkjenteregulerings- og byggeplan.

Den del av det bortfestede areal, hvortil Brødrene Johnsen Mur-
mestere A/S har overdratt sin festerett til Gustav Thrane Steen
er oppmålt til 14.823 m² og har fått bnr. 203.

Bortfesteren samtykker i at dette areal reguleres til og bebyg-
ges med lettere industri, eksempelvis bilverksted med tilhørende
garasje og bensinstasjon m.v. Bestemmelsen i festebrevets punkt
6 om bebyggelsesplanenes godkjennelse gjelder også denne bebyg-
gelse.

I henhold til ovenstående skal kontraktens post 10 lyde som
følger:

10. Dette festebrev gjelder samlet for det hele areal og for
hver især av nedennevnte parseller. Dog blir festeavgiften å
fordele på de parseller overensstemmende med nedenstående opp-
gave, således at der på hver enkelt av disse parseller kun skal
påhvile den festeavgift som i denne oppgave er anført for ved-
kommende parsell.

<u>Hus nr.</u>	<u>Etg.</u>	<u>Bnr.</u>	<u>Tomtens areal</u>	<u>Gulvm. areal</u>	<u>Festeavgift</u>	<u>Tomtever</u>	
1 og 2	4	204	3.538 m ²	3.384 m ²	kr. 3.837.46	82.329.	
3, 4 og 5	"	205	5.959 "	5.277 "	" 5.984.12	127.972.	
6 og 7	"	206	4.508 "	3.535 "	" 4.008.69	85.694.	
8 til og med 13	"						
16	1	175	15.099.1"	10.048 "	" 11.394.43	235.855.	
14	3						
15	13	210	3.250.7"	6.862 "	" 7.781.51	166.540	
17 Thrane Steen		203	14.823 "		" 9.993.8	221.606	
						<u>kr. 43.000.01</u>	<u>920.000</u>

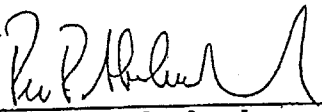
II.

Den 14.11.1990 kl. 09.00 ble voldgiftsretten satt på ny med de samme til stede som den 13.11.90.

Det ble deretter inngått slikt:

RETTSFORLIK

1. Hoff Terrasse Sameie betaler festeavgift for gnr. 31 bnr. 175 til Hoff Gård med kr. 200.000 pr. år fra 20.05.89.
2. Av for lite betalt festeavgift pr. 20.05.89, 20.11.89 og 20.05.90 i henhold til fastsettelsen under pkt. 1 betaler Hoff Terrasse Sameie til Hoff Gård 12% p.a. renter fra hver termins forfall til betaling skjer, dog senest 1.12.90.
3. Så lenge festeforholdet varer reguleres festeavgiften hvert 10. år, første gang pr. 10.05.99 med 100% av endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, dog begrenset i henhold til mulig lovgivning/forskrifter for festeavgifter. Basis for reguleringen skal være festeavgiften på kr. 200.000 pr. 20.5.89. 10%-begrensningen i festekontraktens pkt. 3 utgår med virkning fra 20.05.89.
4. Hoff Terrasse Sameie erkjenner av bortfesteren å være blitt gjort kjent med gjeldende prisforskrifter om regulering av festeavgifter.
5. Hver part betaler sine saksomkostninger. Voldgiftsrettens omkostninger deles med en 1/2 part på hver.



 Per P. Hodneland




 John Petter Sandborg

Partene begjærte deretter saken hevet som forlikt. Det ble deretter avsagt slik enstemmig

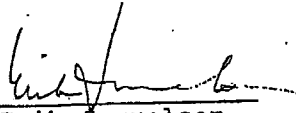
kjennelse:

Saken heves.

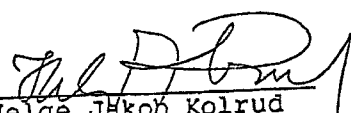
Rettsmøtet hevet kl. 10.15.



 Bjørn Dalan



 Erik Samuelson



 Helge J. Kjøp Kolrud

HODNELAND & CO. ANS
ADVOKATFIRMA M.N.A.

Boal

90/80 PH/HS 1000-92

Kopi

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelsinnehavere av gnr. 31, bnr. 175 viser til pkt. 2 i festebrev av 15. februar 1939/ 23. november 1940, dagbokført 31. desember 1940, og rettsbok for voldgiftsrett den 13. og 14. november 1990 med rettsforlik, dagbokført 30. oktober 1991, og bekrefter herved at festeforholdet er fornyet og løper til 20. mai 2038.

Sm. 1. 736

Oslo, den 30. september 1992

Mariken Guillemaud *Mariken Rostad* *Göran Rostad Seip*
Mariken Guillemaud Mariken Rostad Göran Rostad Seip

DAJBOKFØRT

12.
09.09.92 048570

BYSKRIVEREN I OSLO.

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. *675,-*
Dok. avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11:

Liv G. Eckhoff
Liv G. Eckhoff
Dfm.



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

distr.nr. 122/1950

FERDIGATTEST for det under 1/12 1947 anaeldte byggearbeid

nemlig: **våninghus**

På matr.nr.

Gr.nr. 31

br.nr. 1 blokk 5 A + B

Tomt nr.

vei nr. Hoff terrassen

Eier:

Byggesjef Hils S. Stiansen

Anmelder:

Arkitektens Tarp & Tarp, Bygdeby

Ansvarshavende:

Byggesjef Hils S. Stiansen, Hoffveien 30, Skøyen

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

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

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:

Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 18/11 1952

vann- og kloakkvesenet 28/8 1954

Feiervesenet 9/7 1954

~~bygningskontrollen~~

~~Gebyrkontrollen eller representant~~

Forbehold.

Tilfluktsrommet er ikke i forskriftsmessig stand.

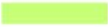

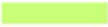











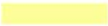





































Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilfluktsrommene forsynes med ståldører og karmen og forøvrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilfluktsrom.

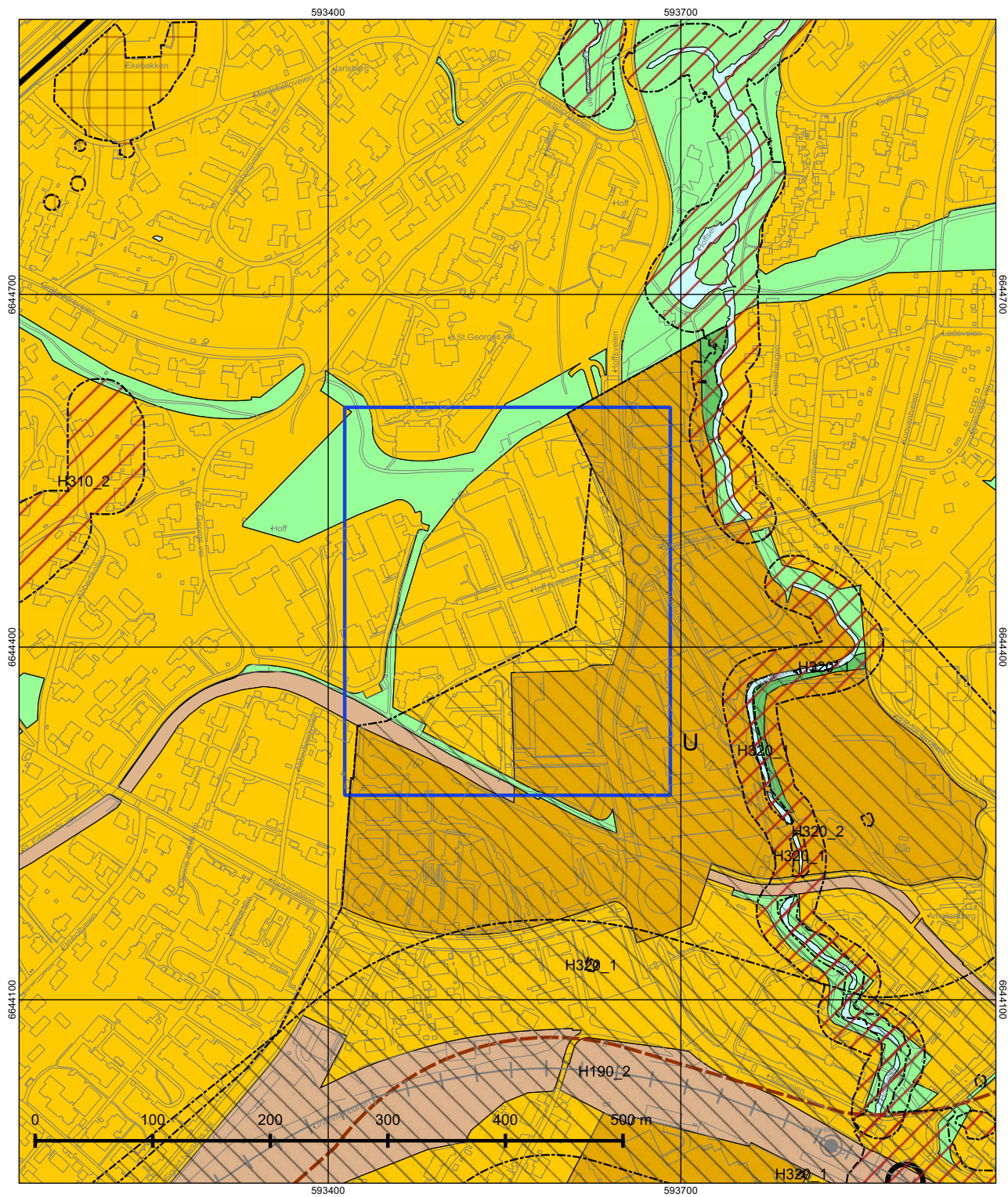
Oslo, bygningskontrollen den 29. september 1954

A. Sjørstad

BYGNINGSINSPEKTØR i Vestre distrikt, Akersvd.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Bygning som forutsettes revet
	71 - Felles parkering		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Frisiktlinje
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Regulert stoyskjerm
	76 - Felles underjordisk anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	111 - Garasje i boligområde		Inn-/utkjøring
	121 - Forretning og kontor		
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		
	141 - Forr./kontor/offentlig		
	142 - Forr./kontor/industri		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1600 - Uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	RpBestemmelseGrense		
	RbRestriksjonOmråde		
	RbRestriksjonGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	71 - Felles parkering		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 156397/86530950
 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Hoff terrasse 9 - Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hoff terrasse Linje 40	3 min	0.2 km
Hoff Linje 13	5 min	0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min	0.8 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	10 min	0.8 km
Smestad Linje 2, 3	17 min	1.4 km

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	13 min	1 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	19 min	1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	21 min	1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	8 min	3.5 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	6 min	4.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	12 min	1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min	3.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

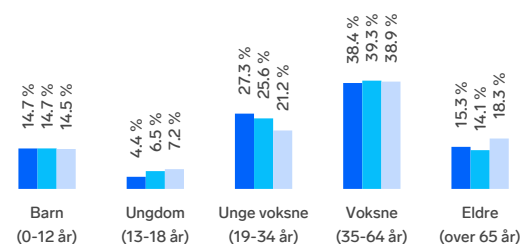
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hoff/Bestum østre	3 097	1 577
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoff Terrasse barnehage (3-5 år) 11 barn	4 min	0.3 km
Dokka barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min	0.4 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min	0.5 km




Dagligvare

Rema 1000 Hoffsvaien PostNord	5 min	0.4 km
Rema 1000 Møllhausen Torg PostNord	5 min	0.4 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Trikk
-  3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Vedlikehold hager









Godt velholdt 86/100



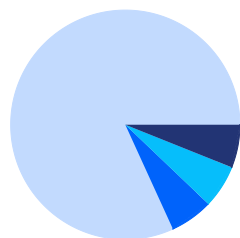
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

 Øvre silkestrå	11 min 
Ballspill	0.9 km
 Smestadbanen kunstgress	13 min 
Ballspill	1 km
 SATS Hoff	5 min 
 SATS Sjølyst	16 min 

Boligmasse



- 6% enebolig
- 6% rekkehus
- 81% blokk
- 6% annet

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

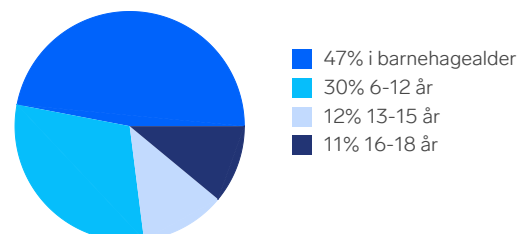
Sitat fra en lokalkjent



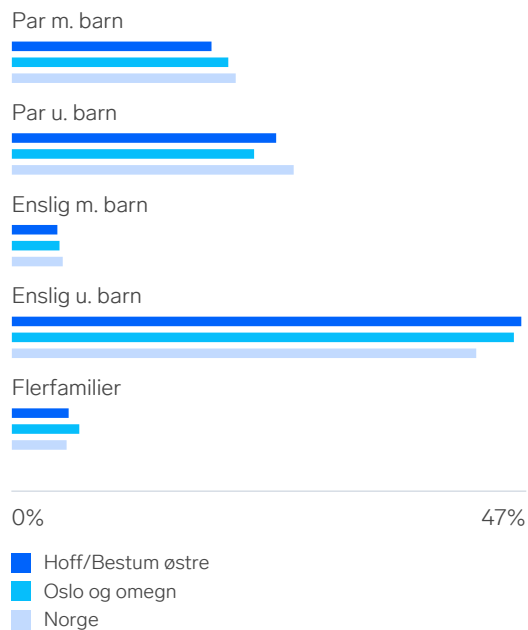
Varer/Tjenester

 Møllhausen Torg	5 min 
 Apotek 1 Skøyen	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

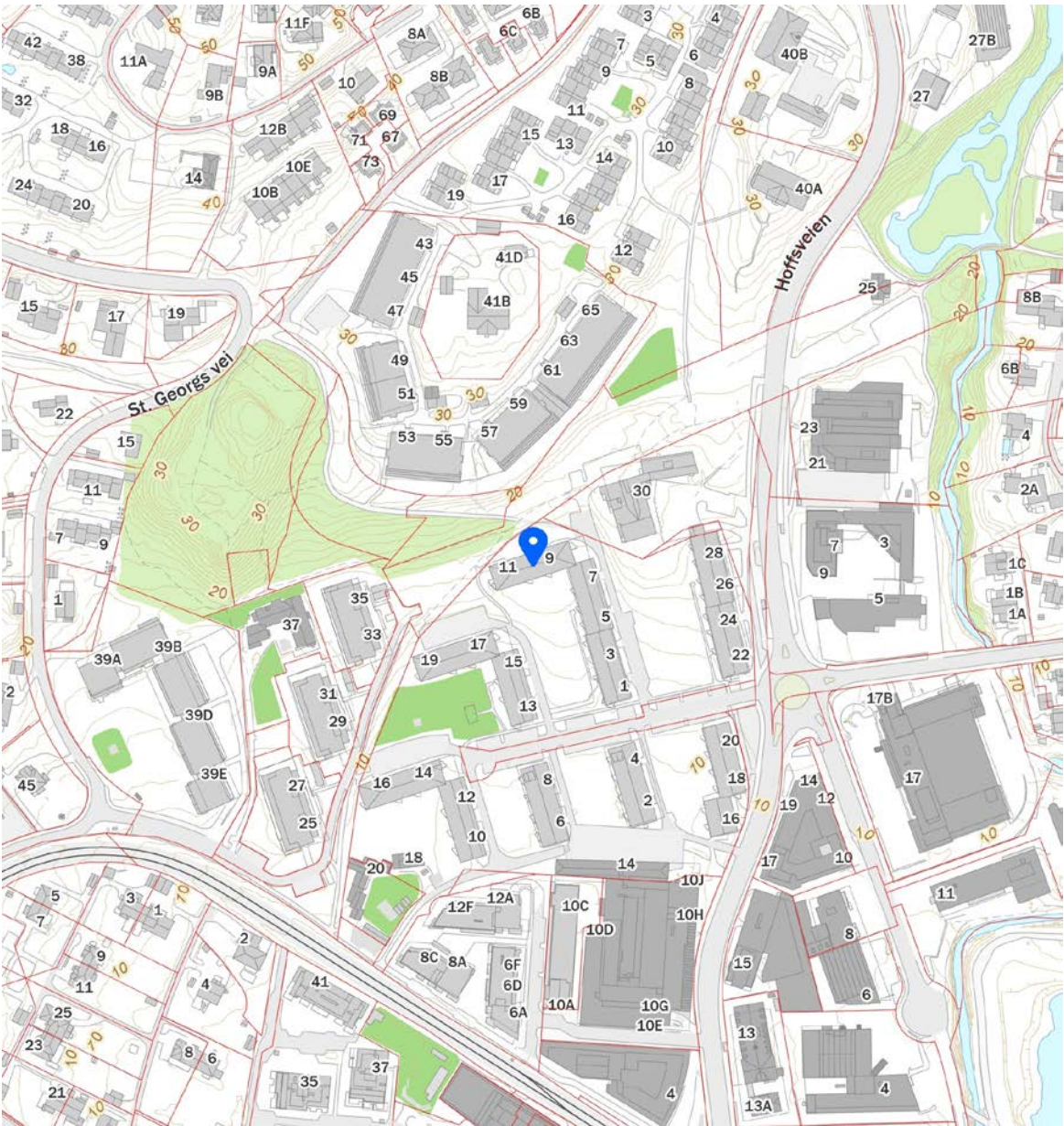
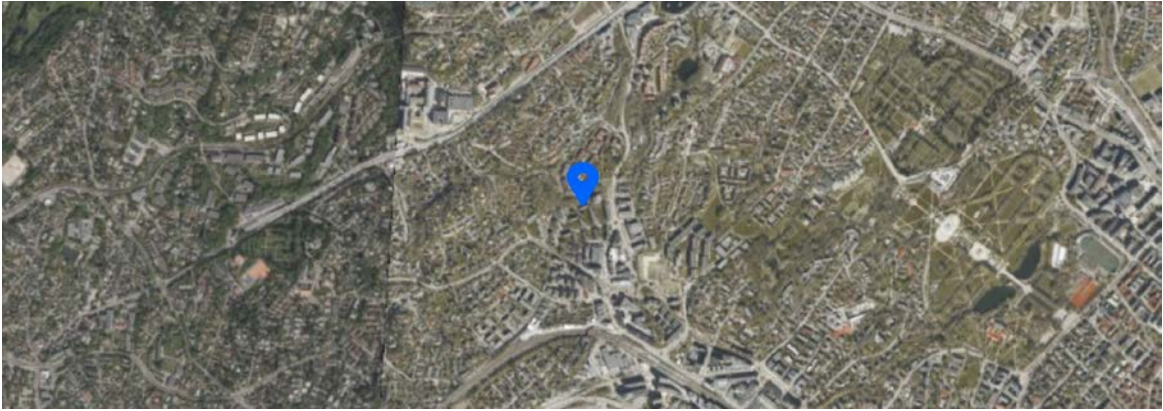


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



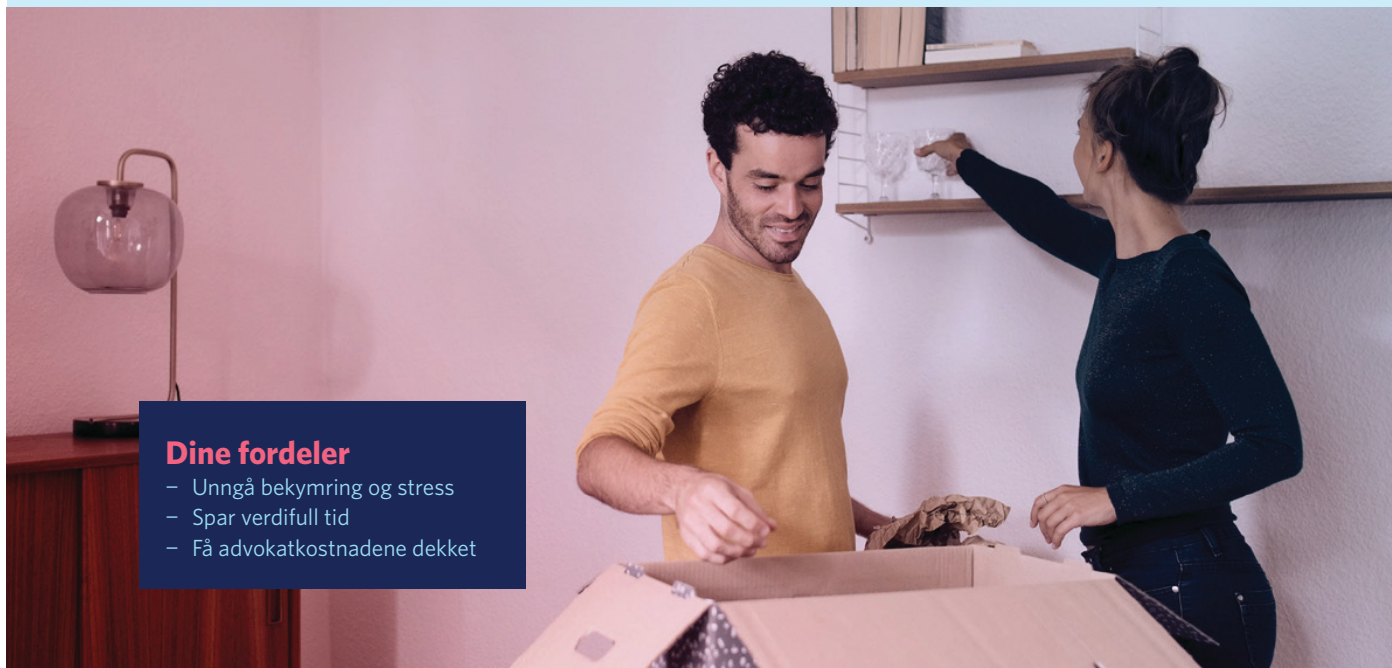
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING