Hoff terrasse 1



Velkommen til

# Hoff terrasse 1



Salgsoppgaven produsert 16. oktober 2025

# Skøyen/Hoff

## Luftig og innbydende topp- og endeleilighet - Solrik balkong - Nyere kjøkken og bad - Alt man trenger rett utenfor døren

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 8 150 000,- |
| Fellesgjeld | 244 226,- |
| Omkostninger | 211 230,- |
| Totalpris | 8 605 456,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 6 107,- |
| BRA-i | 86 kvm |
| Totalt BRA | 101 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 4 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1951 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Nadia Strand |
| Telefon | 970 98 060 |
| E-post | n.strand@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Baldur Snær Sveinsson |
| Telefon | 908 58 046 |
| E-post | b.sveinsson@nordvikbolig.no |







## HØYDEPUNKTER

- Lys, luftig og innbydende 4-roms
- Selveierleilighet på enden i 4. etasje
- Særdeles attraktiv, rolig beliggenhet
- Grønne og velholdte fellesområder
- Sameiere har fortrinnsrett i Hoff Terrasse barnehage
- Mulighet for parkering på sameiets felles tomt
- Sydvendt balkong på ca. 6 kvm
- Åpen, fin utsikt og gode solforhold
- Pen entré med plassbygde skap
- Parkettgulv og nymalte overflater
- Stue med unik, naturlig lyssetting
- Velutstyrt Kvik-kjøkken fra 2016
- Lagt enstavs eikeparkett kjøkken
- Helfliset, pent bad/wc fra 2015
- 3 gode soverom med garderober
- Lagringsplass i 3 disponible boder
- Sikringsskap med automatsikringer

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 86 kvm |
| BRA-e: | 15 kvm |
| Totalt BRA: | 101 kvm |
| TBA: | 6 kvm |

Beskrivelse

Leilighet med følgende planløsning:
4. etasje 86 kvm BRA-i: Entré/gang, bad, kjøkken, stue, 3 soverom og kott.

BRA-e: Kjellerbod på ca 6,5 kvm og to loftsboder på ca 2 kvm og 6 kvm. Bodene er merket med nr 149.

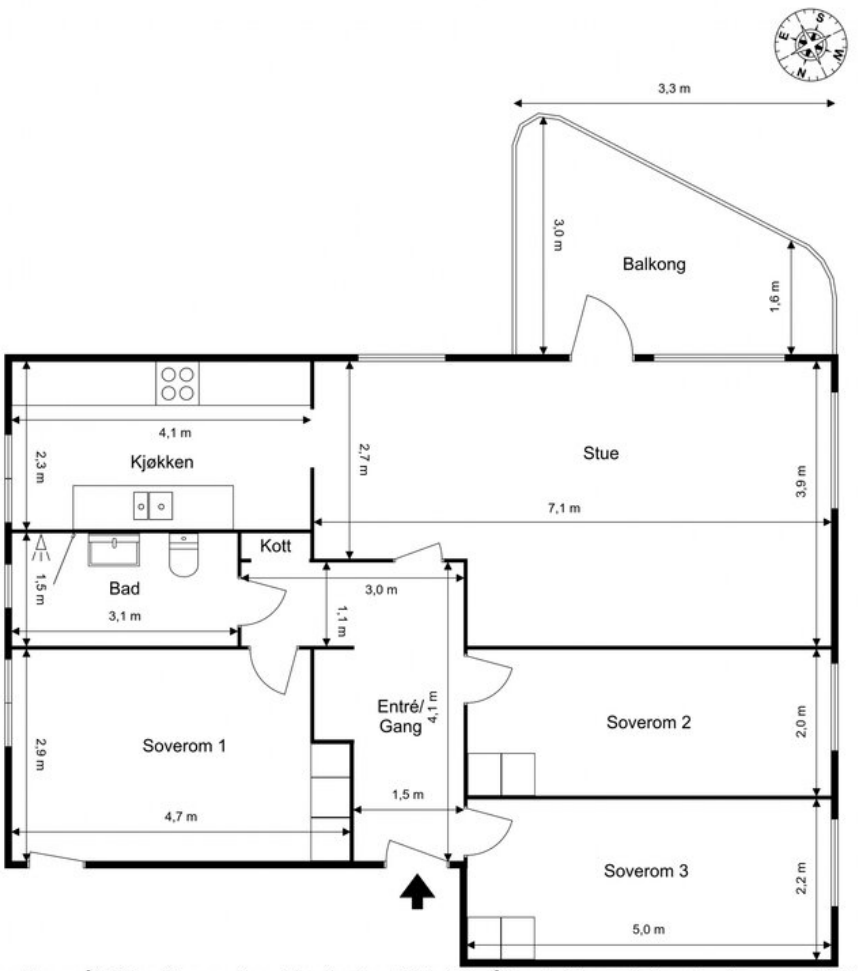
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Sameiet kan omdisponere bruken.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Syd-østvendt balkong på ca 6 kvm.

Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

BOLIGTAKSTMANNEN

# Hoff Terrasse 1 0275 Oslo
## 4. Etasje




Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no



# Kort om eiendommen

I særdeles attraktive omgivelser i Hoff Terrasse, like ved Skøyen, ligger det nå en lys, luftig og innbydende 4-roms selveier og venter på nye eiere.

Leiligheten har en etterspurt beliggenhet på enden av bygget, i 4. etasje, noe som sørger for unikt, naturlig lysinnslipp fra tre sider.

På en sydvendt balkong ved stuen er det gode solforhold og fin utsikt, og fellestomten er grønn og velstelt.

Planløsningen er familievennlig, og leiligheten kan skilte med luftig atmosfære og god romfølelse. Oppholdsrommene har gylne parkettgulv, og veggene er malt opp i oktober i år.

Leiligheten har en romslig stue og et moderne, velutstyrt Kvik-kjøkken fra 2016. Videre er det et helfliset bad fra 2015, en pen entré og tre gode soverom med garderober. Lagringsplass finnes i tre disponible boder i bygget.



# Ditt nye hjem – rom for rom

## Entré

Leiligheten ligger i fjerde etasje, og har adkomst via felles trappeoppgang. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med lysmalte vegger og gyllent, trestavs parkettgulv – en stilren kombinasjon som er gjennomgående for leilighetens oppholdsrom. Det er plassbygde skap oppunder taket, og i en nisje er det plass til garderobeløsning.

## Kjøkken

Kjøkkenet, som var nytt i 2016, har et tidsmessig og pent design med rene linjer, nydelig enstavs eikeparket, gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen fra Kvik har hvite, glatte fronter, takhøye skap og koksgrå laminatbenkeplate med planlimt kum.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, komfyrvakt, benkestikk og opplegg for vaskemaskin.

## Stue

Stuen oppleves som luftig, lys og innbydende, med lysmalte vegger mot gyllent parkettgulv. Leilighetens endebeliggenhet i bygget sørger for lysinnslipp til stuen fra to himmelretninger. I stuen er det god plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet er det rom for å samle venner og familie til hyggelige måltider rundt et spisebord. Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 6 kvm med åpen og fin utsikt og gode solforhold.

## Bad/wc

Badet ble renovert i 2015, og fremstår som velholdt og pent. Her er det hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite høyglansfronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med belysning. Videre er badet utstyrt med et vegghengt toalett og et dusjhjørne bak en dusjdør i herdet glass.

## Soverom og garderobe

Det er tre pene soverom i leiligheten - to med vestvendte vinduer og ett med østvendt vindu. Alle rommene har gulv i laminat, lysmalte vegger og listefri himling.

På to av rommene er det laget et litt høyere

gulvnivå ved endeveggen for å få mer naturlig lys til skrivebordsplassen. Det er garderobeløsning på alle soverommene, og leiligheten har for øvrig lagringsplass i tre disponible boder i bygget.















































# Uteområde og tomteforhold

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Uteområde
Eiendommen ligger fredelig og særdeles attraktivt til i Hoff Terrasse, like ved Skøyen, med nærhet til absolutt alt du trenger i hverdagen. Det er gangavstand til Karenslyst allé, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicefasiliteter, samt kort vei til marka.

Leiligheten har en god intern plassering på enden av bygget, i nest øverste etasje, med kun innredet loft over. Med vinduer på tre sider får leiligheten rikelig med dagslys, godt utsyn til grønne fellesarealer og lite innsyn. Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong med ypperlige solforhold og fin, åpen utsikt.

Uteplassen er ca. 6 kvm og har god plass til møbler, slik at sommerdagene kan nytes komfortabelt. Balkongen ble oppgradert med nye fliser på betongdekket i 2023, og har rekkverk i sort metall og markise for solskjerming. Levegg på siden er forblendet i tegl, likt som fasaden. Fellesarealene utenfor bygget har store plenarealer, et vell av prydbusker, hekk, trær, samt asfaltert gangareal og adkomst.







# Ditt nye nabolag?

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og familievennlig boligområde i Hoff Terrasse, like ved Skøyen i Oslo. Nærområdet er grønt og trivelig, med flere lekeplasser og ballbaner i kort gangavstand. Det er nærhet til det meste du måtte trenge i hverdagen, og det er både buss, trikk, tog og matbutikk rett ved.

Like ved eiendommen ligger Harbitz Torg, som er et levende strøk med flere butikker, kaféer, restauranter, apotek, frisør og skomaker. Skøyen er i spennende utvikling, og i 2017 ble det vedtatt en ny områdeplan etter modell fra Bjørvika. Området skal åpnes mot fjorden og bli en prestisjebydel med ny strandpromenade og nye torg, samt over 30 dekar nye park- og grøntareal. Det skal komme ny skole og flerbrukshall, flere barnehager, boliger og arbeidsplasser.

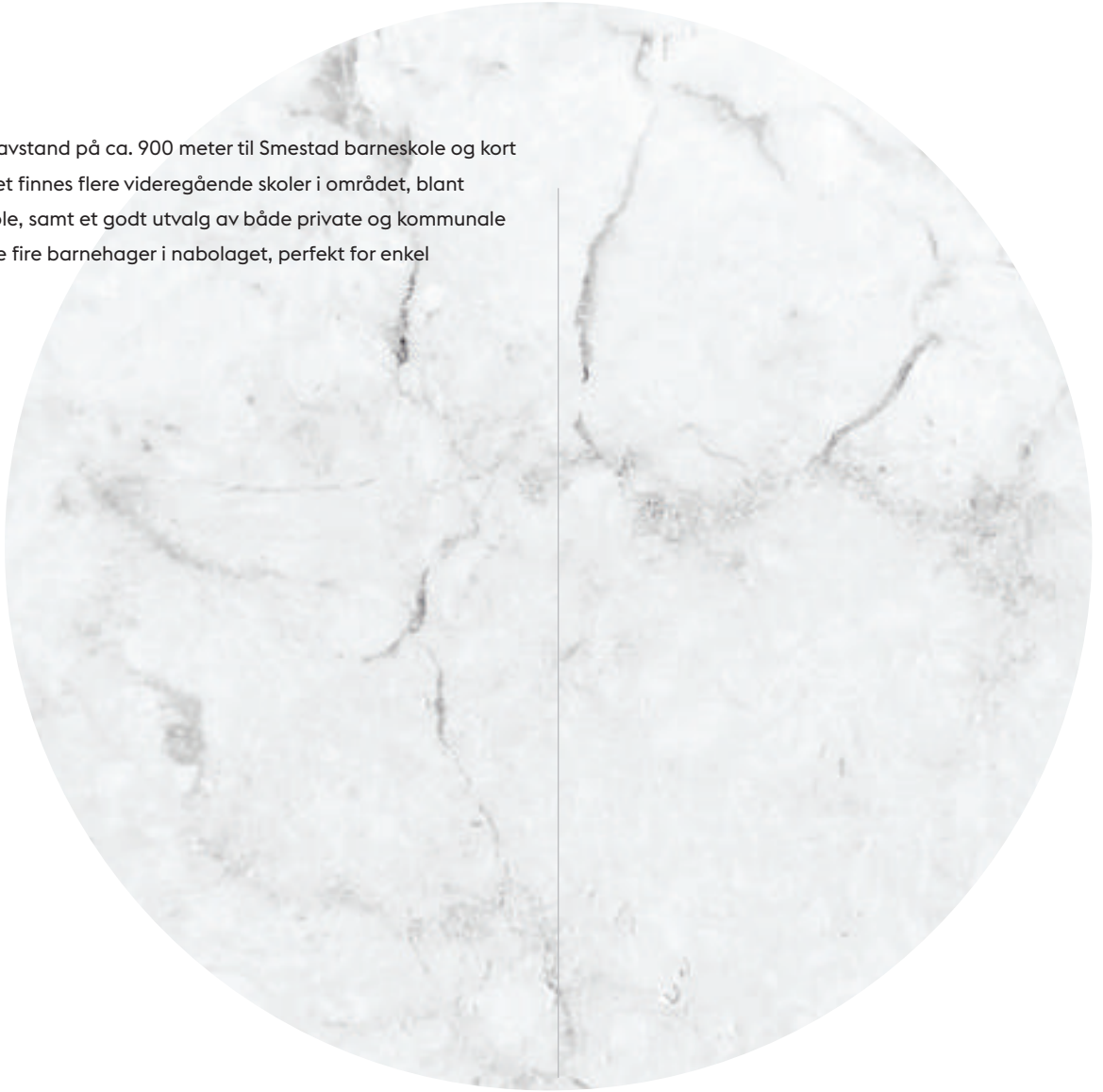
Det er nærhet til flotte turmuligheter, med gang- og sykkelsti til Frognerparken, samt gangavstand til Bygdøy med populære badeplasser. Frognerparken er den klart største parken i Oslos indre by, og ligger blant annet Vigelandsparken og det populære Frognerbadet. Bygdøy byr på museer, flott turterreng og flere badeplasser, blant annet ved Bygdøy sjøbad i Bestumkilen.

## Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi og Rema 1000 i umiddelbar nærhet, samt på Coop Mega, Meny og søndagsåpen Bunnpris. I kort gangavstand fra leiligheten finner du også Karenslyst allé, en meget spennende og populær handlegate med et rikt utvalg av mote, interiør og spisesteder. Her ligger blant annet Victor's Vinbar, Vinmonopolet og Maschmanns Matmarked – et ferskvaremarked med brasseri, grill, bakeri og pizzeria.

Kollektivtilbudet i området består av buss, trikk og tog. Nærmeste busstopp er Hoff terrasse, som ligger ca. 150 meter unna. Skøyen stasjon ligger ca. 650 meter fra bygget og har åtte lokaltogruter, samt regiontog og flytog. Med bil fra eiendommen tar det ca. 6 min til Bygdøy, 6 min til Majorstuen, 8 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn.

Fra leiligheten er det gangavstand på ca. 900 meter til Smestad barneskole og kort vei til Ris ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i området, blant annet Ullern og Skøyen skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det ligger hele fire barnehager i nabolaget, perfekt for enkel hverdagslogistikk.







# Intervju med selger

### Hva kommer du til å savne med boligen/området?

Nærhet til «alt» - offentlig kommunikasjon, butikker og kafeer i nærområdet + et veldig hyggelig nabolag.

### Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?

Opp Mærradalen og Husebyskogen, samt rundt Bygdøy.

### Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)

Hyggelig nabolag med en sammensetning av unge voksne med og uten barn, voksne og eldre. Det er lekeplass og grillplass på sameiets område, og det arrangeres sommergrilling og tenning av julegran med julenisse. Plenene mellom blokkene brukes ofte til barnebursdager og andre markeringer. Husdyrhold er lov og det finnes til og med en Facebook gruppe som heter «Voff Terrasse». Området oppleves som trygt.

### Fortell litt om nærmiljøet og området generelt.

Svært sentralt i forhold til offentlig kommunikasjon. Trikk (linje 13), stoppested Hoff. Skøyen stasjon er fem minutter unna med tog og bussforbindelser. Skøyen stasjon for Fornebubanen er under bygging. Minikjøpesenter Møllhausen Torg rett over gaten med Rema 1000, apotek, bokhandel, Mester Grønn og Musti. Harbitz Torg er fem minutter unna med butikker og spisesteder. Karenslyst allé med Vinmonopol og ytterliggere butikker og serveringssteder er 10 minutter unna. Det er kort vei til Smestad og Skøyen skoler.
Sameiere har fortrinnsrett til barnehageplass i Hoff Terrasse Barnehage (www.hoffterassebhg.no)





# Hoff terrasse 1

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 205 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Smestad skole (1-7 kl.)** | 572 elever, 31 klasser | 13 min 1.1 km |
| **Bestum skole (1-7 kl.)** | 535 elever, 21 klasser | 18 min 1.4 km |
| **Skøyen skole (1-7 kl.)** | 677 elever, 40 klasser | 19 min 1.6 km |
| **Ris skole (8-10 kl.)** | 706 elever, 50 klasser | 6 min 3.2 km |
| **Sollerudstranda skole (8-10 kl...** | 79 elever, 18 klasser | 7 min 3.8 km |
| **Ullern videregående skole** | 530 elever, 20 klasser | 13 min 1 km |
| **Persbråten videregående skole** | 650 elever, 25 klasser | 8 min 3.3 km |

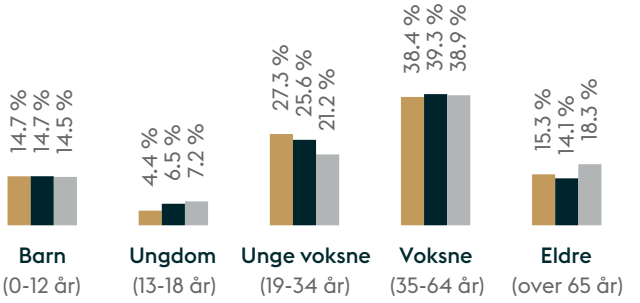
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Hoff terrasse** | Linje 40 | 2 min 0.2 km |
| **Hoff** | Linje 13 | 4 min 0.3 km |
| **Skøyen stasjon** | Totalt 9 ulike linjer | 8 min 0.7 km |
| **Smestad** | Linje 2, 3 | 18 min 1.4 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 11 min 6.8 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Hoff Terrasse barnehage (2-4 å...** | 12 barn | 3 min 0.2 km |
| **Skøyen Terrasse barnehage (1-5...** | 41 barn | 5 min 0.4 km |
| **Harbitz aktivitetsbarnehage (1...** | 71 barn | 5 min 0.4 km |

## 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 |

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

### Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Øvre silkestrå | 10 min |
| Smestad skole | 14 min |
| SATS Hoff | 4 min |
| SATS Sjølyst | 14 min |

*«Landlig med nær kontakt til sentrum»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025




brødbakerne
brødbakerne
brødbakerne
Lunsj
Kjærlighet
Baker
Scones
Salater
Konditori
Tradisjon
håndverksbakeri
Müslibrød
Hippiebrød
BRØD




MASCHMANNS
MATMARKED
M
DRY AGED
T-BONE
CÔTE DE BOEUF
TOMAHAWK
ENTRECÔTE
YTREFILET
GULLKJØTT
GALICIAN BLOND
hoversrud
hoversrud



Informasjon

# Hoff terrasse 1

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
33-0213/25

### Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Hoff terrasse 1, 0275 OSLO
Gnr 31, bnr 175, snr 149 i Oslo kommune

### Selger
Inger Christine Aaby

### Kjøpesum og omkostninger
8 150 000,- (Prisantydning)
244 226,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 394 226,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
209 850,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
211 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
223 930,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 605 456,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 618 156,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1951

### Etasje
4

### Antall soverom
3

### Solforhold
Midtsommers får du sol på balkongen rundt kl 08 i følge selger, før den forsvinner bak bjørketrærene ved naboblokken rundt kl 21.

### Parkering
Det er mulighet for parkering på sameiets tomt med app, og leiligheten har én gratis parkeringstillatelse til sameiets 140 p-plasser. Parkeringsplassene disponeres etter prinsippet om "førstemann til mølla".

Selger opplyser om at det er montert ladestasjoner ved noen av plassene og at man trolig må ha ladeabonnement til leverandøren.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## Modernisering og påkostninger

2025:
- Maling/overflateoppussing

2023:
- Gulvet på balkongen ble flislagt

2016:
-Kjøkkenet ble renovert og det ble lagt enstavs eikeparkett

2015:
- Baderommet ble renovert.
- Hovedsluket ble forlenget/påbygd ved baderomsrenovering

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i oktober 2001. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Moderne VVS AS/Aarsrud bygg AS Totalrenovering av bad våren 2015.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Moderne VVS AS/Aarsrud Bygg AS Totalrenovering av bad våren 2015.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Moderne VVS AS/Aarsrud Bygg AS Totalrenovering av bad våren 2015.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Alle tak i sameiet ble skiftet ut i perioden 2023-2025. Arbeidet ble utført med Utne Prosjekt som prosjektleder. Utførende entreprenør var BK Anlegg.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Det ble gjort noe rundt kjellerleiligheten for et 2-3 år siden. Det var ikke fukt i min kjellerbod.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BB Elektro AS Diverse i forbindelse med oppgradering av kjøkken mai/juni 2016. Elektro AS Diverse i forbindelse med oppgradering av kjøkken mai/juni 2016. Kess Investment AS - skifte av termostat til varmekabler på bad oktober 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Ble skiftet til automatsikringer i hele oppgangen på et visst tidspunkt. Husker ikke når.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Er en del el-billadere på sameiets felles beboerparkering.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Ikke utover det som er gjort i leiligheten ved fornyelse av bad. Soilrør blir byttet ut fortløpende på sameiets regning når bad pusses opp. Det er gjort kontrollmålinger på at alt ser OK ut.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei. Det ble drenert rundt kjellerleiligheten for et par år siden. Det var ikke fukt i min kjellerbod.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Alle tak i sameiet ble byttet ut i 2023-2025.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Det er en pågående uenighet/konflikt med Stiansen Eiendom AS om benyttelse av veien foran Hoff Terrasse 1-5 for Stiansen Eiendom AS og beboere i Hoffsveien 30.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja. Styret jobber med å hente inn tilbud for å montere varmeavlesere på radiatorer for å måle energiforbruk per boenhet. Det er p.t. snakk om at dette vil kunne øke månedlig felleskostnad med ca 100 kroner. Samtidig er det planlagt å selge ut kjellerarealer til utbyggelse for å redusere lån, som vil kunne redusere felleskostnader noe.

Det er uklart om det foreligger samsvarserklæring for hele det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring. Takstmann har utført en forenklet kontroll av anlegget.

## Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

## Byggemåte

Leilighet beliggende i 4. etasje i boligbygg fra 1951. Velholdt teglsteinsbygg. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og er utvendig forblendet med teglstein. Taket har saltaksform tekket med teglstein. Etasjeskille er av betong. Vinduer og balkongdør er med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Deler av rør er oppgradert ved kjøkken og baderomsrenovering i 2015 og 2016. Vannrør i rør i rør system. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles skap med naboen, i felles trappoppgang. Bygget har vannbåren varme tilkoblet radiatorer i leiligheten. Det er felles varmtvann for bygget. Det er naturlig ventilasjon via lufteventiler på yttervegg og via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold

som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Arealer og byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis, datert 14.10.2025. Byggemåte er kun et utdrag av boligrapportens fullstendige opplysninger, for ytterligere informasjon se vedlagt rapport.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 10
TG-2: 4
TG-3: 0
TG-IU: 2

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Balkong: Rekkverkshøyden er ca. 103 cm, under dagens krav på 120 cm for balkong i høy etasje.
- Etasjeskille: Skjevhet på ca. 18 mm i entré. Kan utbedres ved nytt gulv.
- Vannbåren varme: Anlegget fungerer, men har eldre jernrør fra byggeår og fuktmerker ved radiator. Trolig tidligere lekkasjer.
- Bad: Kun naturlig avtrekk, som ikke oppfyller dagens krav. NB: Det er ikke tillatt å tilkoble kjøkkenvifter til visets ventilasjonspipe iht. husordensreglene.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Ingen bereder i leiligheten, felles varmtvann for hele bygget (under sameiets ansvar).
- Bad: Hulltaking ikke mulig pga. konstruksjon. Fuktmåling fra tilstøtende rom viste ingen avvik.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. For mer informasjon om byggemåte og teknisk tilstand henvises det også til rapporten. Meglerforetaket anbefaler alle interessenter å lese gjennom hele salgsoppgaven med vedlegg og å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

## Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:
- Siemens koketopp
- Siemens innebygd stekeovm/mikrobølgeovn
- Siemens oppvaskmaskin
- Siemens kombinert vaskemaskin/tørketrommel
- Garderobe

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/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 riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Leiligheten varmes i hovedsak opp med radiatorer og har elektriske varmekabler på bad. Radiatorene og varmtvannet er tilkoblet felles anlegg i bygget.

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Forbruk til fjernvarme har selger opplyst til å være rundt kr 15 000,- i året.

Det er besluttet i ekstraordinært årsmøte 7. oktober 2025 at det skal installeres radiatormålere slik at hver seksjon betaler for reelt forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 107,- pr. mnd.

Inkluderer: Bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, renter og avdrag på andel fellesgjeld, festeavgift, grunnpakke internett, a-konto fyring og varmtvann, kommunale avgifter.

Felleskostnadene fordeles slik:

Renter og avdrag kr 1 235

Tillegg bredbånd kr 276

Felleskostnader kr 3 373

Avdrag IN-lån kr 525

A-konto fjernvarme kr 324

Renter IN-lån kr 284

Felleskostnadene ble sist økt 01.10.2025.

Fjernvarme
A-konto varmtvann og fyring (fjernvarme) er inkludert i felleskostnadene. Kostnaden varierer etter forbruk og faktureres månedlig. Oppgitt beløp på 324,- er basert på sesongvariabelt forbruk og posteringen vil justeres for hver måned. Selger opplyser om at det totalt har utgjort rundt kr 15 000,- i året.

Det er besluttet i ekstraordinært årsmøte 7. oktober 2025 at det skal installeres radiatormålere slik at hver seksjon betaler for reelt forbruk.

Felleskostnader
Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet eller økte utgifter etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan evt. foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader
Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm, osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

## Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

## Eiendomsskatt

Kr 1 444,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

## Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 898 174
Som sekundærbolig: kr 7 592 695

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## TV/Internett/Bredbånd

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

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Hoff Terrasse Sameie, orgnr. 871526672

### Om sameiet

Hoff Terrasse Sameie ligger i Oslo kommune. Sameiet består av 240 boligenheter og en næringsseksjon, fordelt på 13 boligblokker. Forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF). Selskapets organisasjonsnummer er 871526672 og hjemmesiden er https://www.hoffterrasse.no/.

Praktisk informasjon:
- Global Connect er sameiets leverandør av bredbånd. Grunnpakke er inkludert i fellesutgiftene
- A-konto varmtvann og fyring (fjernvarme) er inkludert i felleskostnadene. Kostnaden varierer etter forbruk og faktureres månedlig
- Sameiere har fortrinnsrett til barnehageplass i Hoff Terrasse Sameie barnehage
- Hoff Terrasse Sameie har egen vaktmester via SM Håndtverkerservice
- Duo Renhold utfører renhold av oppganger
- Sameiet har fellesvaskeri med 2 industrivaskemaskiner og 2 tørketromler
- Nøkkelbrikker til ytterdørene bestilles via sameiets hjemmeside. Nøkler til leilighetene ordnes av eier
- Navnebytte på ringeklokke gjøres gratis av Phono Elektro. Send e-post med gammelt og nytt navn til post@phono.no
- Sameiet har en festekontrakt som løper til 20.05.2038. Festeavgift reguleres hvert 20. år og dekkes via felleskostnadene.

Styret har innhentet tilbud fra Jar Rørteknikk på utskifting av radiatorer (30% rabatt). Dersom det er ønskelig, kan det være lurt å skifte radiator før måler blir installert, slik at man slipper å skifte måler.

Styret har også fått rabattavtale med Maxbo om rabatt på Nordan vinduer dersom man ønsker å skifte vinduer. Dersom mange beboere ønsker å skifte vinduer, tenker sameiet å søke støtte fra Oslo Kommune. Det er ingen garanti for at støtte fra kommunen vil gis.

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.

Vedtatte saker:
- Styret gis mandat til å finansiere takrehabilitering ved å refinansiere dagens lånenr. 8398.72.29112 med saldo 12,8 MNOK med et nytt lån på inntil kr 42,8 MNOK, med 30 års nedbetalingstid og avdragsfrihet ut 2024.
- Styret gis mandat til å søke om omregulering av kjellerarealet under seksjon 121 i Hoffsveien 26 til boligformål med et uteareal likt i størrelse med balkongen i seksjonen over, samt salg av denne seksjonen gitt at Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden og at det er teknisk gjennomførbart.
- Styret gis mandat til å søke om omregulering av vaskeri/kjellerarealet i Hoff terrasse 13/15 til boligformål, se vedlegg, med et uteareal i tilsvarende størrelse som balkongene. Og klargjøre seksjonene for salg gitt at Plan og bygningsetaten godkjenner søknaden og at det er teknisk gjennomførbart.
- Årsmøtet gir styret fullmakt til å selge fellesarealene i Hoff Terrasse 13/15 som i dag består av vaskeri, 1 sykkelbod og styrerom.
- For å få et tryggere og renere miljø for våre beboere settes det opp et gjerde

med fotgjenger- og sykkelpassasje (tilsvarende løsning som er brukt mot st. Edmunds vei) mot tomtegrensen til Hoffsveien 30.
- Styret gis mandat til å gjennomføre oppgradering av hovedinngangsparti iht. redegjørelse i innkallingen.
- Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil 4 MNOK med inntil 30 års løpetid for å gjennomføre investeringer og vedlikehold av uteområdene.

Pågående saker:
- Når det gjelder bygningsmassen, følger styret en 10-års vedlikeholdsplan. Styret har også en flerårig plan for forskjønnelse av utearealene.
- Takprosjekt er ferdigstilt.
- Drenering, fuktsperre, asfaltering, nytt sykkelstativ mm. ved HT2-4.
- Nye utelamper langs veien ved HT2-4 og HT6-8.
- Ferdigstillelse av uteområdet HT7 til 11, med ny drenering og fuktsperre.
- Oppgradering av hjørnet mellom HT7-9 med ny asfalt og sykkelstativ.
- Den gamle muren med p-plassen hadde delvis falt ned, ny støttmur er etablert med integrert belysning, 2 nye lyspullerter montert ved HT11 og det er klargjort for montering av elbilladere på muren.
- Det gamle fyrrommet i HT3-5 har blitt asbestsanert.
- 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.
- Nye lamper er montert i alle trappeoppganger.
- Ny fuktsperre og drenering Hoff Terrasse 6/8, fjerning av gammel utlufting til garasjen og reparasjon av større sprekk i garasjeveggen mot HT6.
- Totalrehabilitering av sålen ved inngangspartiene HT6/8 fjernet rist og laget fall mot veien.
- Ny drenering rundt Hoff Terrasse 1.
- Rehabilitert pipeløp HT19.
- Reparert tilførsel til sprinkleranlegg i garasjen.
- Laget ny trapp til endeveggen HT16 samt asfaltert adkomsten til sameiet der det var grussti før og lagt kantstein for å dirigere vann bort fra bygget ved større nedbørsmengder.
- Styret jobber 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.

Det foreligger søknad om dispensasjon for oppføring av et overbygg på 9,2 m på privat eiendom i Hoffsveien 8A.

## Forretningsfører
OBF

## Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

## Informasjon om fellesgjeld
Kr 244 226,-pr. 17.09.2025

Sameiet har totalt 3 ulike lån i Svenska Handelsbanken AB NUF.

Lånenummer: 83987186456, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 17.09.2025: 5 748 655
Andel av saldo: 49 147
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 ( siste termin 01.12.2031 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 41
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 38
Lånenummer: 83987238081, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 345
Saldo per 17.09.2025: 42 367 769
Andel av saldo: 186 408
Første termin: 01.11.2024Første avdrag: 01.01.2025 ( siste termin 01.06.2054 )

Lånenummer: 83987268584, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 17.09.2025: 1 970 960
Andel av saldo: 8 672
Første termin/første avdrag: 01.08.2025 ( siste termin 01.01.2034 )

Særfordelt lån med innbetalingsmulighet (IN):
Sameiet har balkonglån (nr 83987186456) med mulighet for 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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 35 827 373,-. Underskuddet i 2024 skyldes omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider, blant annet drenering, fuktsikring, asfaltering, ny støttemur og ferdigstillelse av takprosjektet, som medførte ekstraordinært høye kostnader dette året.

Sameiet tok samtidig opp nye lån for å finansiere arbeidene, totalt 42,7 millioner kroner i 2024. Deler av kostnadene ble bokført i regnskapet før lånene slo fullt inn på inntektssiden.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 094 390,-. Felleskostnadene ble sist økt 01.01.2025.

Vedtatte kostnadsøkninger:
- Sette opp et gjerde med fotgjenger- og sykkelpassasje mot tomtegrensen til Hoffsveien 30.
- Gjennomføre oppgradering av hovedinngangsparti.
- Ta opp lån inntil 4 MNOK for å gjennomføre investeringer og vedlikehold av uteområdene.
- Finansiere takrehabilitering ved å refinansiere eksisterende lån med et nytt lån på inntil 42,8 MNOK.
- Søke om omregulering av kjellerareal under seksjon 121 i Hoffsveien 26 til boligformål, samt salg av seksjonen.
- Søke om omregulering av vaskeri/kjellerareal i Hoff terrasse 13/15 til boligformål og klargjøre seksjonene for salg.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Salg av fellesarealer i HT13/15, som innebærer at teknisk rom i HT15 bygges om til sykkelbod.
- Anskaffelse og plassering av et låsbart sykkelbur med tak for elsykler på uteområdet.

- Utredning og eventuell etablering av avfallssiloer for rekken HV22 til HV28.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Grilling på balkongen er tillatt mellom kl 10.00 og 20.00. Det er kun tillatt med el- og gassgriller med lokk.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

I følge selger arrangeres det ikke dugnad.

### 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.

### Sameiets forsikring

Eika Skadeforsikring AS
Polisenr. 6965XXX

## Tomt

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt.

Velkommen til visning!

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Bebyggelse

Nabolaget består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse.

### Skoler og barnehager

Hoff Terrasse barnehage
Stiftelsen Dokka barnehage
Elmholt barnehage
Linden Steinerbarnehage

Smestad skole
Ris skole
Skøyen skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Oslo kommune som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.09.1954. I tillegg foreligger det ferdigattest for fasadeendring i Hoffveien 1-11 datert 27.10.2008.

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

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei med vedlikeholdsansvar for sameiet.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger i henhold til S-335 datert 26.02.1948.

Sameiets eiendom er stor og mindre deler av arealet er regulert til annet veiareal, frisiktlinje, fortau, friområde/park, turvei og garasje i boligområde i plan S-4443, S-2656, S-4540, V111154 og S-4221.

Videre er det en pågående sak om områderegulering for Skøyen. Basert på kartet vil dette eventuelt kun påvirke ytre deler av sameiets tomt mot syd.

Eiendommen er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samt eksisterende grønnstruktur og bane i kommuneplanen.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Byggene i sameiet er registret som fortidsminner på kartet til Oslo kommune med middels høyt funnpotensial.

Pågående byggesaker:
- Igangsatt bygging av Skøyen stasjon for Fornebubanen
- Hoff terrasse 13 - Bruksendring av arealer i underetasje til bolig og fasadeendringer. Saksnr: 202459637
- Hoff terrasse 9 - Endring av konstruksjoner. Saksnr: 202458633
- Skøyen, Hoff - Tiltaksplan i forkant av byggesak - Omlegging og rehabilitering av vann- og avløpsledninger. Saksnr: 202456455
- Hoffsveien 10 J - Installasjon av løfteplattform. Saksnr: 202213143
- St. Georgs vei 63 - bruksendring av bod til bolig - U0101. Saksnr: 202507291

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av andel fellesgjeld. Bortfester har pant i sameiets eiendom for ubetalt festeavgift.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst 10 servitutter på sameiets eiendom. Disse omhandler blant annet festekontrakt, bestemmelse om benyttelse, bebyggelse, vei, vann/kloakkledning, gjerde, bruk av fellesareal, bruksendring fra bolig til barnehage, trafostasjon/kiosk, skjønn og om elektriske kraftledninger. Rettighetshaver har rett til å legge ledningsnett for vann, avløp, elektrisitet og lignende over eiendommen. De har senere adkomstrett for vedlikehold. Man kan ikke bygge noe på eiendommen som vanskeliggjør adkomst til anlegget. Stikkveiene ved blokkene skal opparbeides etter reguleringen, og avtalene inneholder minimumsbredder på veiene på feltet.

Festeavtalen er fra 1940 og skulle vare i 50 år. Festetiden har så blitt forlenget slik at den nå varer til 20.05.2038. Festeavgiften ble sist økt 20.05.2019. Festeavgiften dekkes av de brøkfordelte felleskostnadene.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

### Legalpant

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

videre forsikring av innbo.

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

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

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

## Personopplysningsloven

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2025

### Ansvarlig megler

Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

### Megler

Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

### Meglerforetaket

Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet

eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Hoff terrasse 1

# Hoff Terrasse 1
# 0275 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1951
BRA: 101 $m^2$
BRA-i: 86 $m^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 10 | 4 | 0 | 2 |

Supertakst
GNR: 31 BNR: 175 SNR: 149
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Hoff Terrasse 1
0275 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG-1**

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG-2**

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

**TG-3**

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

**TG-IU**

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35909

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

**Oppsummering**

Rekkverkshøyden er målt til ca. 103 cm. Dette er i henhold til krav på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet. Dagens krav er på 120 cm (balkong høyere enn 10 m over bakkenivå). Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m.

**Anbefalte tiltak**

Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. Året balkongen ble etablert/totalrenovert var ikke kravet på 120 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, men vær oppmerksom på at i noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket.

### Etasjeskille og gulv på grunn

**Oppsummering**

Eneste registrert avvik ble målt til ca. 18 mm i entre/gang målt fra inngangsdøren mot døren til stue. Ellers ingen vesentlige avvik ble registrert, dvs målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak**

Etter min mening er det ikke behov for tiltak. Skjevhetene skyldes trolig feil montering av gulv, men det er også ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret med skjevheter på gulv. Skjevheten i entre/gangen kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv.

### Vannbåren varme

**Oppsummering**

Anlegget har normal funksjonalitet. Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med jernrør fra byggeår, har oppnådd høy alder. Det er fuktmerker rundt radiator. Ingen lekkasjer påvist. Trolig tidligere lekkasjer.

### Våtrom

**Oppsummering av ventilasjon**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Varmtvannsbereder

**Oppsummering**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets/borettslagets ansvar.

### Våtrom

**Oppsummering av fukt**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Teglvegg/murvegg mot våtsone samt at vegg vender mot yttervegg. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det er også utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke tegn på fukt.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Baderom og WC var adskilte rom og er blitt slått til ett felles baderom med WC. Det er plombert en dør mellom gang og stue, en mellom gang og kjøkken og en mellom bad og soverom1. Ny døråpning fra gang mot stue/kjøkken. Endringene er ikke søknadspliktige tiltak.



# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **17.9.2025** | **14.10.2025** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Inger Christine Aaby** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Medlem av NITO

BOLIGTAKSTMANNEN

**Om bygningssakkyndig:**

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør Og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller og/eller loft. Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Hoff Terrasse 1, 0275 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **31** | Bruksnr: | **175** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **149** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0401** | | |

Byggeår: **1951**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Velholdt teglsteinsbygg i veldrevet sameie på Hoff/Skøyen. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og er utvendig forblendet med teglstein. Taket har saltaksform tekket med teglstein. Etasjeskille er av betong. Vinduer og balkongdør er med 2-lags isolerglass.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2015 | Baderommet ble renovert. | Ja |
| 2016 | Nytt kjøkken ble montert. | Ja |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | 101 | 86 | 15 | 0 | 6 |
| **Totalt m²** | **101** | **86** | **15** | **0** | **6** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | 86 | 86 | 0 | Entre/gang, bad, kjøkken, 3 soverom og stue. | Kott. |
| **Totalt m²** | **86** | **86** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal disponerer boligen en kjellerbod på ca. 6,5 m2 og to loftsboder med BRA på henholdsvis 2 m2 og 6 m2. Bodene er merket med seksjons nr. "149". Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Overbygd syd-østvendt balkong på ca. 6 kvm. Eieren opplyser om at det er felles disponible parkeringsplasser i sameie - noen med elbillader - som kan benyttes av både boligeiere og besøkende. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Felles tomt for sameiet er på ca. 26.671 m2. Loftsboder er med skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Gulvarealet til loftsbodene er henholdsvis på ca. 8 m2 og 18 m2.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |

Det er etablert en syd-østvendt balkong i betong, gulvet er flislagt og har fall mot sluk. Balkongen er på ca. 6 m2 med tilgang fra stuen. Det er installert markise. Rekkverk delvis med murstein og delvis i malt stål.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Gulvet på balkongen ble flislagt i 2023.

| | |
|---|---|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-2**

Rekkverkshøyden er målt til ca. 103 cm. Dette er i henhold til krav på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet. Dagens krav er på 120 cm (balkong høyere enn 10 m over bakkenivå). Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. Året balkongen ble etablert/totalrenovert var ikke kravet på 120 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, men vær oppmerksom på at i noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket.

## 6.2 Vinduer og dører

| |
|---|
| Beskrivelse |

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med slette malte dørblader.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduene på soverommene og på kjøkkenet er fra 2005. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |
| Håndtak på enkelte innvendige dører bør justeres eller skiftes ut. | |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-2** |
| Eneste registrert avvik ble målt til ca. 18 mm i entre/gang målt fra inngangsdøren mot døren til stue. Ellers ingen vesentlige avvik ble registrert, dvs målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Etter min mening er det ikke behov for tiltak. Skjevhetene skyldes trolig feil montering av gulv, men det er også ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret med skjevheter på gulv. Skjevheten i entre/gangen kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. | |

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |
| Kvik kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser over vaskesone og plate over stekesone. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom, med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Opplegg vaskemaskin. | |



### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |

## 6.5 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Baderom og WC var adskilte rom og er blitt slått til ett felles baderom med WC. Det er plombert en dør mellom gang og stue, en mellom gang og kjøkken og en mellom bad og soverom1. Ny døråpning fra gang mot stue/kjøkken. Endringene er ikke søknadspliktige tiltak. | |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |
| Dør på soverom 1 er en rømningsvei som fører til naboens balkong. Døren må ikke tildekkes. | |

## 6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Ved kjøkken og baderomsrenovering i 2015 og 2016. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |

## 6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap med stoppekran plassert i baderom.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| **Oppsummering av vannledninger** | TG-1 |
| Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt. | |

## 6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles skap med naboen, i felles trappoppgang.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |





Kursfortegnelse sikringsskap.

| | |
|---|---|
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| **Oppsummering av elektrisk** | TG-1 |

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

## 6.9 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Radiatorer |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Ja |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |
| **Oppsummering av vannbåren varme** | TG-2 |

Anlegget har normal funksjonalitet. Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med jernrør fra byggeår, har oppnådd høy alder. Det er fuktmerker rundt radiator. Ingen lekkasjer påvist. Trolig tidligere lekkasjer.

## 6.10 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | TG-IU |

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets/borettslagets ansvar.

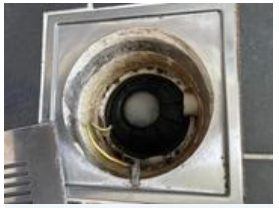
## 6.11 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

**Oppsummering av ventilasjon** TG-1

Det er naturlig ventilasjon via lufteventiler på yttervegg og via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

## 6.12 Våtrom



Hovedsluk på baderommet plassert ved vasken.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Baderommet ble renovert i 2015. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** TG-1

Karmlister og foringer på vindu er malt med fuktbestandig våtromsmaling. Det er innfelte downlights i tak. Det er ikke tilgang til loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |





Fuktmåling fra tilliggende soverom mot våtsone til bad/vaskerom, viser ingen fukt.

| | |
|---|---|
| Type sluk | Plast |
| Hjelpesluk i dusjsonen er fra 2015, hovedsluk på rommet er fra 1999. Hovedsluket ble forlenget/påbygd ved baderomsrenovering i 2015. | |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** TG-1

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelt dusjdør i herdet glass. Rørfordelerskap. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** TG-1

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

**Oppsummering av ventilasjon** TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-IU |
|---|---|

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Teglvegg/murvegg mot våtsone samt at vegg vender mot yttervegg. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det er også utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke tegn på fukt.

**Dokumentasjon**

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

## 6.13 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.17 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.18 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal



## Leilighet

**4. etasje**



## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Aaby, Inger Christine | 9578-5999-4-1441441 | 2025-10-18 13:00:18 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. okt. 2025

Oppdragsnummer
33-0213/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Hoff terrasse 1, 0275 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Inger Christine Aaby

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
16. oktober 2001

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 6965742
Forsikret i: Fremtind Forsikring

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Moderne VVS AS/Aarsrud bygg AS Renovering av bad våren 2015

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Moderne VVS AS/Aarsrud Bygg AS Renovering av bad våren 2015

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Moderne VVS AS/Aarsrud Bygg AS Renovering av bad våren 2015

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Alle tak i sameiet ble skiftet ut i perioden 2023-2025. Arbeidet ble utført med Utne Prosjekt som prosjektleder. Utførende entreprenør var BK Anlegg.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det ble gjort noe rundt kjellerleiligheten for et 2-3 år siden. Det var ikke fukt i min kjellerbod

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Moderne VVS AS/Aarsrud bygg AS i forbindelse med renovering av bad i 2015. BB Elektro AS Diverse i forbindelse med oppgradering av kjøkken mai/juni 2016. Kess Investment AS - skifte av termostat til varmekabler på bad oktober 2025.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ble skiftet til automatsikringer i hele oppgangen på et visst tidspunkt. Husker ikke når

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Er en del el-billadere på sameiets felles beboerparkering

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke utover det som er gjort i leiligheten ved fornyelse av bad. Soilrør blir byttet ut fortløpende på sameiets regning når bad pusses opp. Det er gjort kontrollmålinger på at alt ser OK ut.

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

Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei



**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det ble drenert rundt kjellerleiligheten for et par år siden. Det var ikke fukt i min kjellerbod.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Alle tak i sameiet ble byttet ut i 2023-2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

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

Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

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

Nei

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

Nei



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

Ja

**Beskriv:** Det er en pågående uenighet/konflikt med Stiansen Eiendom AS om benyttelse av veien foran Hoff Terrasse 1-5 for Stiansen Eiendom AS og beboere i Hoffsveien 30.

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Styret jobber med å hente inn tilbud for å montere varmeavlesere på radiatorer for å måle energiforbruk per boenhet. Det er p.t. snakk om at dette vil kunne øke månedlig felleskostnad med ca 100 kroner. Samtidig er det planlagt å selge ut kjellerarealer til utbyggelse for å redusere lån, som vil kunne redusere felleskostnader noe.

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 33-0213/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Aaby, Inger Christine** | **2025-10-18** |

Identifikasjon

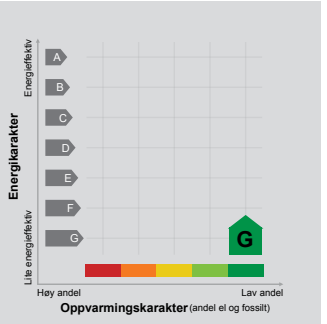
bankID Aaby, Inger Christine

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Hoff terrasse 1 |
| Postnummer | 0275 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 31 |
| Bruksnummer | 175 |
| Seksjonsnummer | 149 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80083246 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-180610 |
| Dato | 15.10.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1951 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 86 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

distr.nr. 122/1950

FERDIGATTEST for det under 1/12 1947 anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus

På matr.nr.

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

Tomt nr. vei nr. Hoff terrassen

Eier: Byggmester Nils S. Stiansen

Anmelder: Arkitektene Torp & Torp, Bygdøy

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

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

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

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

Attest er innkommet fra:

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

Feiervesenet 9/7 1954 brannkontrollør

Gebyrberegnet etter reguleringsplan:

Forbehold.

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

Oslo, bygningskontrollen den 29. september 1954

A. Gjerstad

BYGNINGSINSPEKTØR. i Vestre distrikt, Akersvd.

Skjema B. 23.

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

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

Dato: 27 OKT. 2008

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

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

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

*Jfr. plan- og bygningsloven § 99*

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

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

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

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

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

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

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

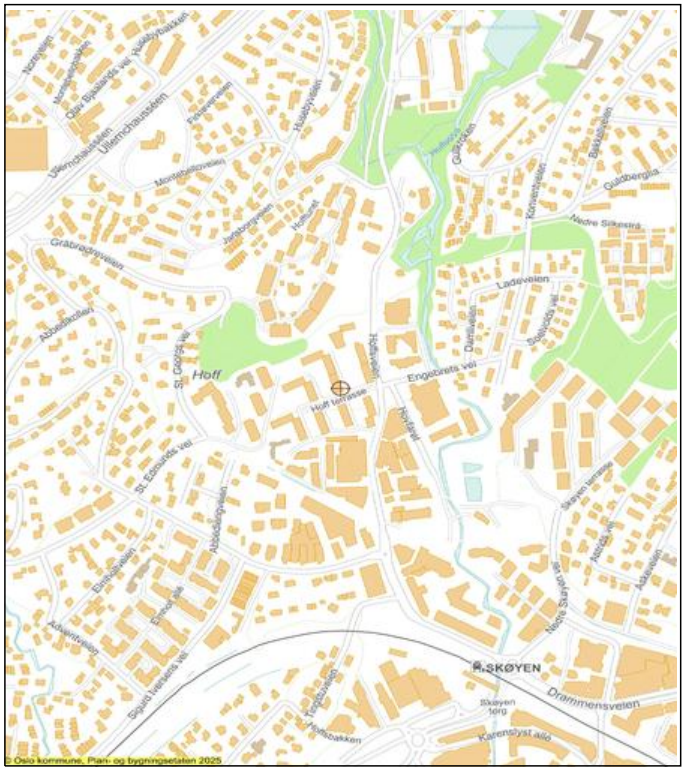
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

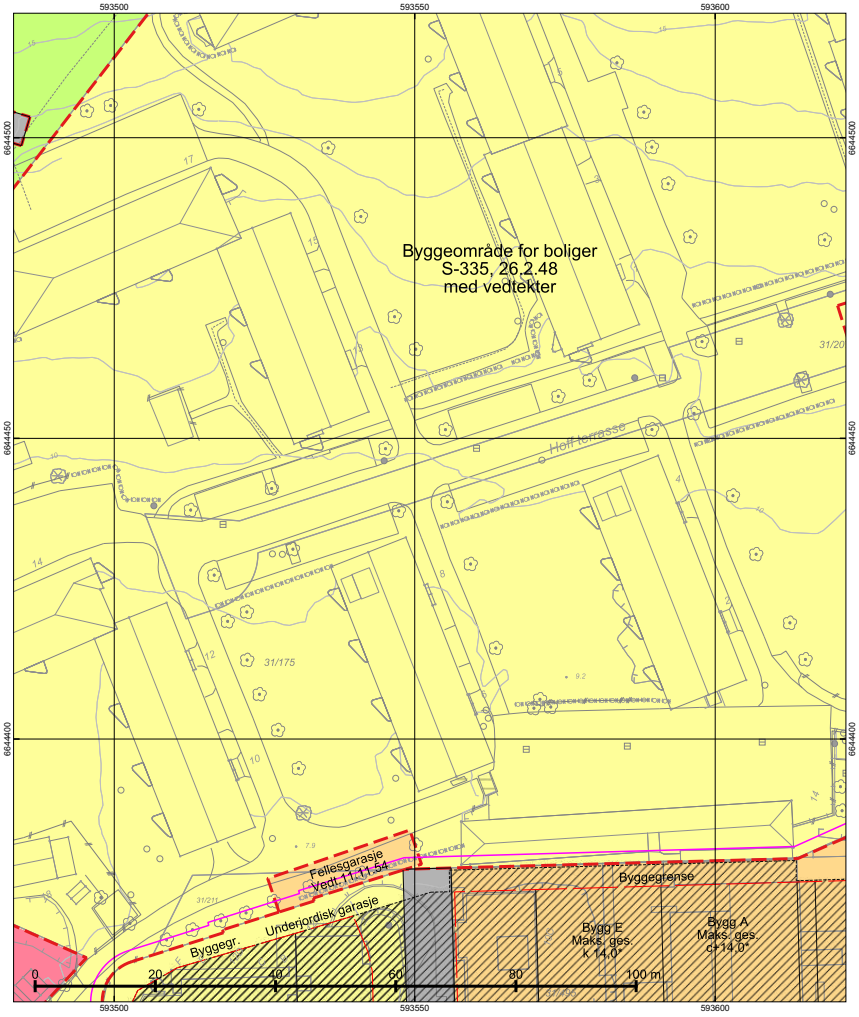
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

# Oversiktskart

Adr.: Hoff terrasse 1 **Bydel** : ULLERN

Gnr bnr : 31 / 175 **Skolekrets (2020/2021):** Smestad


Hoff
Hoff terrasse
Engetveits vei
Ladeveien
Nedre Silkestrå
Gråtrådveien
Abbedikollen
St. Olavs vei
St. Edmunds vei
Ullernhaugveien
Ullernchaussén
Ullernhaugen
Ullernhaugen
Ullernhaugen




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 925 - Gesimslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense

Oslo

Dato: 17.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

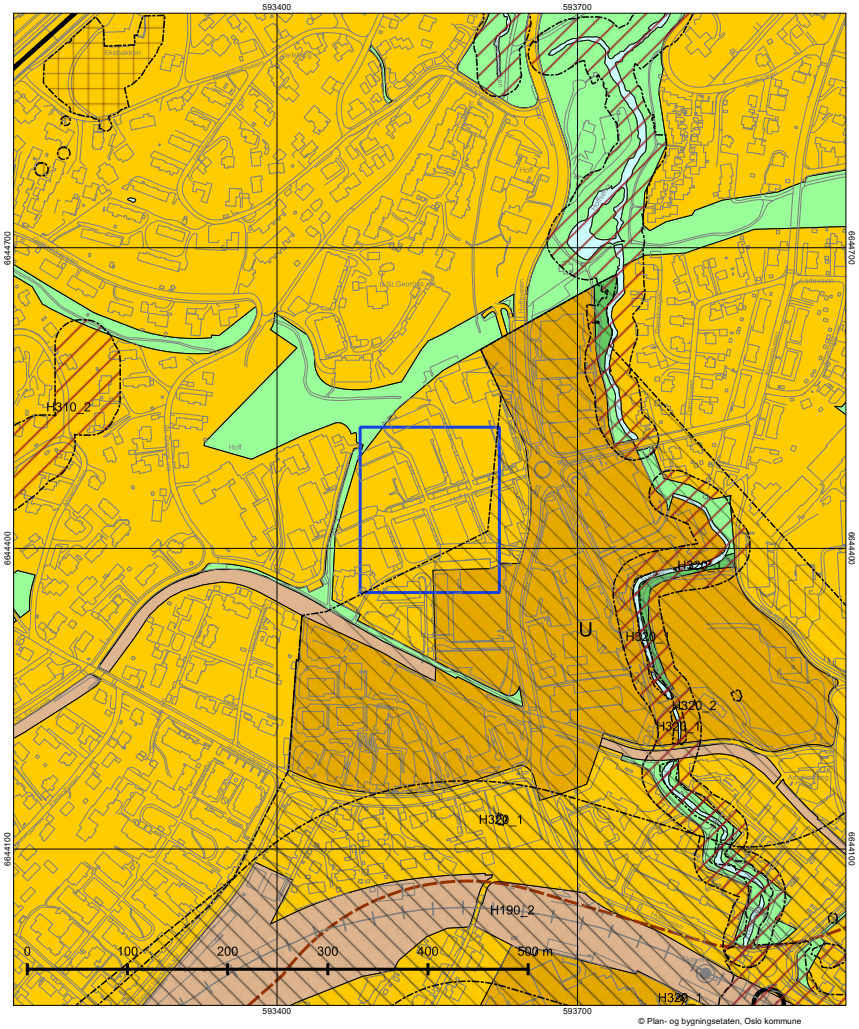
**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 147457/ 86519323
Deres ref.:
Adresse: Hoff terrasse 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/175

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

Se tegnforklaring på eget ark




Oslo

Dato: 17.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147457/86519323
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo



| | | | |
|---|---|---|---|
| Hoff Terrasse Sameie | **Vår ref.:** | 600/149 | **Fødselsdato eier:** 20.09.1964 |
| HOFF TERRASSE 1 | **Type:** | Eierseksjonssameie | |
| 0275 OSLO | **Eiere:** | Inger Christine Aaby | |
| **Organisasjonsnr:** 871 526 672 | **Seksjonsnr:** | 149 | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **5 915**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og avdrag | 1 235 |
| | Tillegg bredbånd | 276 |
| | Felleskostnader | 3 373 |
| | Avdrag IN-lån | 525 |
| | Strøm og fjernvarme | 222 |
| | Renter IN-lån | 284 |

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.10.2025** **Tot. utg. i kr.:** **6 017**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og avdrag | 1 235 |
| | Tillegg bredbånd | 276 |
| | Felleskostnader | 3 373 |
| | Avdrag IN-lån | 525 |
| | Strøm og fjernvarme | 324 |
| | Renter IN-lån | 284 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 244 226 | Gjeld siste årsoppg.: | 258 701 |
| Klient ajourf. lån: | 51 079 997,47 | Klient gj. s. årsoppg.: | 52 972 919 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987186456, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 17.09.2025: 6.7% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 75
- Saldo per 17.09.2025: 5 748 655
- Andel av saldo: 49 147
- Første termin/første avdrag: 01.11.2022 ( siste termin 01.12.2031 )
- Opprinnelig innfrielse lån (IN): 41
- Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 38

Lånenummer: 83987238081, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 17.09.2025: 6.7% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 345
- Saldo per 17.09.2025: 42 367 769
- Andel av saldo: 186 408
- Første termin: 01.11.2024Første avdrag: 01.01.2025 ( siste termin 01.06.2054 )

Lånenummer: 83987268584, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 17.09.2025: 6.75% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 100
- Saldo per 17.09.2025: 1 970 960
- Andel av saldo: 8 672
- Første termin/første avdrag: 01.08.2025 ( siste termin 01.01.2034 )

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo



| | | | |
|---|---|---|---|
| Hoff Terrasse Sameie | **Vår ref.:** | 600/149 | **Fødselsdato eier:** 20.09.1964 |
| HOFF TERRASSE 1 | **Type:** | Eierseksjonssameie | |
| 0275 OSLO | **Eiere:** | Inger Christine Aaby | |
| **Organisasjonsnr:** 871 526 672 | | | |

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Frank Tidemann |
| Adresse: | Hoffsveien 22 |
| Postnr/-sted: | 0275 OSLO |
| E-post: | styreleder@hoffterrasse.no |
| Webside: | https://www.hoffterrasse.no/ |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 17.09.2025

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 258 701 | Andre inntekter: | 1 987 |
| Annen formue: | 46 037 | Utgifter: | 12 167 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 149 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 31/175 - seksjon:149 | | |
| 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: | 01.12.2012 | SSBnr: | H0401 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | | | |
| Systemlås: | Ja | Antall rom: | | | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet | | |

Fasiliteter:

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.

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.:** | 600/149 | **Fødselsdato eier:** | 20.09.1964 |
| HOFF TERRASSE 1 | **Type:** | Eierseksjonssameie | | |
| 0275 OSLO | **Eiere:** | Inger Christine Aaby | | |
| **Organisasjonsnr:** 871 526 672 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER, RENHOLD
Hoff Terrasse Sameie har egen vaktmester via SM Håndtverkerservice. Vaktmester kan
nåes på vaktmester@hoffterrasse.no.
Hoff Terrasse Sameie har avtale med renholdstjeneste med Duo Renhold. Renholdet skjer ca. annenhver uke.

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 slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
Som manuelt slokkeutstyr 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 låneds 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.

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.

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.

FELLESKOSTNADER
Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

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.

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.

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.

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.

Boligopplysninger: Saksbehandler: Victoria Vo Dato utkjørt: 17.09.25 Side 4 av 4

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Hoff Terrasse Sameie | **Vår ref.:** | 600/149 | **Fødselsdato eier:** | 20.09.1964 |
| HOFF TERRASSE 1 | **Type:** | Eierseksjonssameie | | |
| 0275 OSLO | **Eiere:** | Inger Christine Aaby | | |
| **Organisasjonsnr:** 871 526 672 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FESTEKONTRAKT
Festetiden er forlenget til 20.05.2038. Bortfesterne har hvert 20. år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til tomtenes daværende verdi. Festeavgiften ble 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.

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.

Annen informasjon:

**Vedtekter for Hoff Terrasse sameie**

*sist endret på årsmøtet den 25.04.2022.*

**§ 1- Innledning**

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

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

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

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

**§ 2 - Seksjon**

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

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

**§ 3 - Rettslig råderett over seksjon**

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

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

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

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

**§ 4 - Seksjonseiernes plikter**

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



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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

**§ 5 - Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

Sameiet skal:

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

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

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

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

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

**§ 7 — Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

**§ 8 - Fellesutgifter og fellesinntekter**

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

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

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

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

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

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

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

**§ 9 - Utleie**

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

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

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



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

**§ 10 – Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) behandle styrets eventuelle årsmelding

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

a) behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen

**§ 12 - Årsmøtets myndighet**

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

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

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

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

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

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

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

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

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

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

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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



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

**§ 13 - Styret**

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

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

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



| | | |
|---|---|---|
| 22 | Rullebrett | Ved bruk av rullebrett skal det utøves hensyn til mennesker, dyr og eiendom. |
| 23 | Hunder og katter | Vis hensyn hvis du har hund eller katt, slik at dyret ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd. Dyrets etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart. Andres dyr må ikke mates eller slippes inn i oppgang/leilighet uten etter avtale med dyrets eier. |
| 24 | Tepper og tøy | Banking og lufting av tepper må bare foretas på bankestativene ute, ikke fra balkongene. Sengetøy skal ikke luftes fra balkong eller vindu. Tøy som tørkes på balkongene skal henge slik at de ikke overstiger høyden på balkongrekkverket. På loftet må det ikke henges tøy så vått at det drypper av det. |
| 25 | Balkonger | Generelt vedlikehold og orden på balkongen er seksjonseierens ansvar. |
| 26 | Grilling | Grilling på balkongen er tillatt mellom kl 10.00 og 20.00. Det er kun tillatt med el- og gassgriller med lokk. Brannslukningsapparat skal være tilgjengelig under grilling. |
| 27 | Parabolantenne | Beboere som ønsker å montere parabolantenne må ha skriftlig tillatelse fra styret. Parabolen må festes innenfor og under kanten av balkongrekkverket, slik at den ikke er synlig utenfra. |
| 28 | Markiser og blomsterkasser | Markiser og blomsterkasser skal følge sameiets standard. |
| 29 | Malt yttervegg | Malt yttervegg skal følge sameiets fargevalg. |
| 30 | Vanning på balkong | Vanning av planter må gjøres på en skånsom måte slik at det ikke drypper til sjenanse for dem som bor under. |
| 31 | Vaskeriet | Vaskeriet skal til enhver tid holdes rent og ryddig. Henlagte klær blir fjernet av vaktmester for eiers regning og risiko.<br>Vaskeriets åpningstider:<br>• Mandag — fredag: 08.00 — 20-00<br>• Lørdag: 08.00 — 16.00<br>• Søn-/helligdag: Stengt |
| 32 | Avfallsbeholdere | Avfallsbeholdere er plassert parvis utenfor blokkene. I den ene kastes kildesortert husholdningsavfall, i den andre papp og papir. Glass, spesialavfall og større avfall må leveres på dertil egnede stasjoner. Se Håndbok for Hoff Terrasse. |
| 33 | P-bestemmelser | Biler parkeres på oppmerkede P-plasser eller i garasjen. Alle biler skal ha gyldig p-bevis for å kunne parkere på sameiets grunn. Det er beboernes ansvar å følge med på de til enhver tid gjeldende P-bestemmelser, se www.hoffterrasse.no<br>• De som har garasjeplass oppfordres til å benytte denne.<br>• Det er forbudt å la biler gå på tomgang på sameiets område.<br>• Fartsgrensen på sameiets område er 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 instrukser | Som husordensregler gjelder også P-bestemmelser og de særskilte instrukser fra styret som til enhver tid gjelder. |
| 35 | Leietakere | Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene samt særskilte instrukser fra styret blir overholdt av husstanden, leietakeren eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten. |
| 36 | Skriftlig forpliktelse ved utleie | Ved utleie skal seksjonseier sørge for at leietaker får et eksemplar av husordensreglene og skriftlig forplikter seg til å følge disse samt sameiets vedtekter. Utleieskjema på www.hoffterrasse.no. |
| 37 | Vedtekter/ P-bestemmelser | Det vises også til Hoff Terrasse sameies vedtekter og P-bestemmelser. Dokumentene finnes på hoffterrasse.no, eller kan fåes ved henvendelse til styret. |

## INDRE ORDEN/EGEN LEILIGHET

| | | |
|---|---|---|
| 38 | Ro i leiligheten | Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det være stille i leilighetene. Det må ikke spilles instrumenter eller høy musikk på musikkanlegg. |
| 39 | Ta hensyn til naboer | Ved større selskaper/fester der det blir støy eller musikk etter kl. 23.00, skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles. Man bør uansett ta hensyn til sine naboer, og dempe musikk og støy utover natten. Støyende fester bør begrenses. Fest for åpen dør til balkong- og markterrasser eller åpne vinduer bør unngås. |
| 40 | Musikkanlegg | Musikkanlegg, radio og TV må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Piano og høyttalere som er plassert på gulvet, skal ha lyddempende underlag/knotter. |
| 41 | Musikk- og sangundervisning | Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige samtykke. Det må ikke spilles høy musikk eller drives musikkøvelser i tilsammen mer enn tre timer daglig. |
| 42 | Dyrehold | Dyrehold er tillatt. Det er eierens ansvar å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for andre. Dette gjelder også bjeffing fra balkonger og markterrasser. |
| 43 | Bruk av vann | Bading, dusjing og tapping av vann samt bruk av vaskemaskin, sentrifuge, tørketrommel og oppvaskmaskin bør ikke foregå mellom kl. 23.00 og 07.00. |
| 44 | Hovedkranen | Når hovedkranen må stenges, skal alle naboene i oppgangen og vaktmesteren varsles. |
| 45 | Frostskader | Man plikter å holde de rom hvor det er vann- og avløpsrør så oppvarmet at frostskader ikke oppstår. |
| 46 | Sluk i baderommet | Beboeren må sørge for at sluk i baderommet regelmessig renses slik at det ikke blir tett. |
| 47 | Kjøkkenvifter | Kjøkkenvifter må ikke tilkobles husets ventilasjonspipe. |
| 48 | Felles forsikring | Skader som ønskes dekket av sameiets felles forsikring, skal meldes sameiets forsikringsagent med kopi til styret umiddelbart etter hendelsen (kontaktdetaljer på www.hoffterrasse.no). Sameiets forsikringsagent skal rapportere hvorvidt skaden dekkes av fellesforsikringen. Når skader som er oppstått i leiligheten kan lastes sameieren, skal sameier selv betale egenandelen selv om skaden dekkes av sameiets felles forsikring. |
| 49 | Varmt vann og oppvarming | Oppvarming og bruk av varmt vann utgjør en stor del av sameiets kostnader. Beboerne oppfordres til å økonomisere sitt forbruk. Se Håndbok for Hoff Terrasse. |
| 50 | Oppussing | Oppussing og vedlikehold som medfører støy må ikke utføres:<br>• mellom kl. 21.00 - 08.00 på vanlige virkedager<br>• etter kl. 17.00 på lørdager<br>• på søn- og helligdager |
| 51 | Større oppussing | Ved større oppussings- og vedlikeholdsarbeider som medfører mye støy eller strekker seg over tid, skal styret og naboene varsles. Alt avfall fra oppussingen må fjernes fra fellesområder så fort som mulig og for egen regning. Oppussingsavfall skal ikke legges i felleskapets søppelsiloer. De som driver oppussing er ansvarlig for å rydde etter seg, og vaske fellesområder/trapper hvis disse er tilskitnet. |
| 52 | Bygningsmessige endringer | All ombygging som medfører bygningsmessige endringer skal ha styrets tillatelse i forkant. Før arbeidet settes i gang skal en prosjektbeskrivelse leveres styret. Det bygningsmessige arbeidet skal utføres/godkjennes av autorisert fagperson. |
| 53 | Waterguard | Det oppfordres til at alle som har vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten membran og sluk monterer Waterguard. |
| 54 | Fyrverkeri | Det er forbudt å bruke fyrverkeri på sameiets eiendom. |

Nordvik

# Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 33-0213/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Hoff terrasse 1 0275 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 31, bnr 175, snr 149 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no