NORDVIK

# Hoffsveien 16

3 soverom | 85 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Hoffsveien 16

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 24 | Om boligen |
| 36 | Nabolagsprofil |
| 38 | Tilstandsrapport |
| 58 | Egenerklæringsskjema |
| 66 | Andre vedlegg |
| 157 | Kontaktinfo |
| 160 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 163 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 164 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 24.07.2026









# Nøkkelinformasjon

Gjennomgående 4-roms hjørneleilighet med to balkonger - Parkering - Nyoppusset i 2020 - Sentralt og populært på Hoff!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 990 000,-** |
| Omkostninger | **206 880,-** |
| Totalpris | **8 427 175,-** |
| Fellesgjeld | **230 295,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **6 213,-** |
| BRA-i | **85 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1951** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

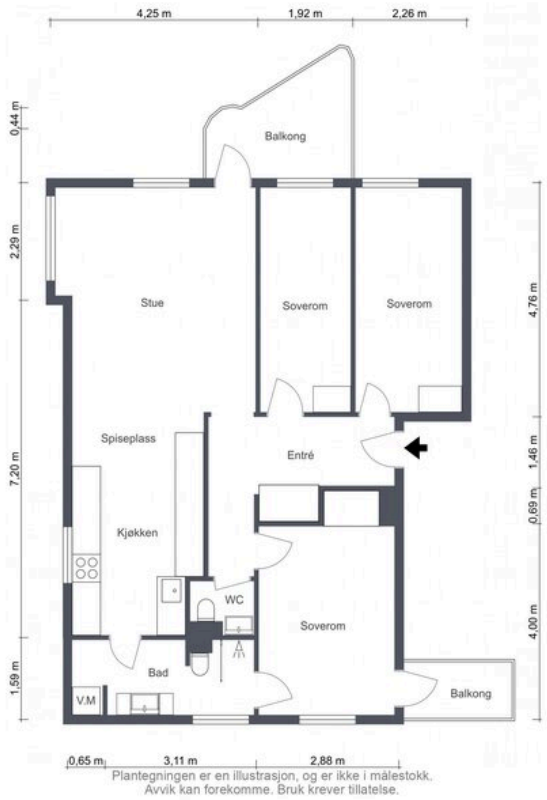
## Kort fortalt

Velkommen til Hoffsveien 16 - En lys og gjennomgående leilighet som ble totaloppusset i 2020 med gjennomgående høy standard. Oppussingen omfattet blant annet nye gulv i alle rom, nytt kjøkken, nytt bad, nye radiatorer, nytt elektrisk anlegg og nymalte vegg- og himlingsflater. Leiligheten ligger i et familievennlig boligområde med kort vei til servicetilbud, kollektivforbindelser, skoler/barnehager og flotte turområder.

Hjørneleilighet som slipper inn rikelig med dagslys fra flere sider.
3 romslige soverom, hvorav to av dem vender ut mot stille og rolig område.
Solrike balkonger som gir gode solforhold fra morgen til kveld.
Kort vei til marka, badeplasser og fine turstier på Bygdøy.
Buss og trikk rett utenfor døra. Togstasjon 5 min unna.
Medfølgende boder på 8 kvm.
A-konto inkl.
Parkering.

# Planløsning

**Kjeller**
Total BRA: 8 kvm




Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.




















LA BOHÈME




























Miele


NEW YORK










MedDentCare





# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
13-0262/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Hoffsveien 16, 0275 OSLO
Gnr 31, bnr 175, snr 9 i Oslo kommune

**Selger**
Eva Sjøstrand

**Kjøpesum og omkostninger**
7 990 000,- (Prisantydning)
230 295,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 220 295,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
205 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 427 175,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 440 175,- (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**
2

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 93 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Bad, toalettrom, stue, kjøkken, tre soverom og entré.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 0 kvm. En balkong på 8 kvm og en balkong på 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Medfølgende bod i kjelleren på 4 kvm og en loftsbod på 4 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Ikke målbare arealer:

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet.

**Innhold**
Leiligheten ligger i 2. etasje med to balkonger og inneholder toalettrom, stue, kjøkken, tre soverom og entré.

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller og loft på til sammen 8 kvm. 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.

**Standard**
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2020 med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser og vinskap er integrert i innredningen.

Baderom:
Baderommet ble pusset opp i 2020. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med innredning med glatte fronter, servant, veggmontert toalett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon og luftespalte i vindu.

Innvendige overflater:
- Gulv: Parkett
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,47 meter ved stikkprøve i stuen.

Toalettrom:
Rommet er utstyrt med servant og veggfestet klosett. Det er naturlig oppdriftsventilasjon og luftespalte under dør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Avløpsrør :
Synlige avløpsrør er i plast.

Vannbåren varme:
Radiatorer. Alle radiatorer ble byttet i 2025 i følge eier, deler av rørene er av eldre dato.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater. Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2020.

Oppvarmingssystem:
- Felles varmtvann.
- Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler på bad.

Balkonger:
- Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 kvm. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,04 meter.
- Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 kvm. Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,64 meter.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Vinduer:
Fugemassen rundt vinduene har sprekker og tegn til uttørking, noe som kan gi redusert tetting mot fukt. Treverket har synlige sprekker. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Enkelte av vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Dører:
Det er påvist avvik ved beslag eller vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt. Treverket har synlige sprekker.

Balkonger:
Det mangler beslag/tetting i overgangen mellom vegg og balkong.

Overflater bad:
Det er observert riss i flisefugene. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

Sluk og tettesjikt/membran bad:
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

Sanitærutstyr bad:
Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.

Avtrekk bad:
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Sanitærutstyr og ventilasjon toalettrom:
Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken:
Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Vannledninger:
Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Vannbåren varme:
Deler av anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

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

**Parkering**
Det er digital parkering for beboere i Hoff Terrasse. Parkering på sameiets område er reservert for beboerne og deres besøkende. Hver seksjonseier (boligeier og næringsvirksomhet) har krav på 1 digital parkeringstillatelse som gir mulighet til gratis parkering for bil på alle parkeringsplasser til Hoff Terrasse sameie, forutsatt ledige parkeringsplasser. Parkeringstillatelsen gjelder så fremt det er ledig plass på området markert for beboere av Hoff Terrasse sameie. Dersom parkeringen er full gis det ikke refusjon for betaling av ekstra parkeringstillatelse.

Seksjonseiere (bolig- og næringsseksjoner) kan kjøpe 1 digital parkeringstillatelse i tillegg som gir mulighet til parkering for bil på området markert for beboere av Hoff Terrasse sameie, forutsatt ledige parkeringsplasser. Ekstra parkeringstillatelse koster 400 kr pr. måned pr. parkeringstillatelse. Styret kan endre pris med 1 måneds varsel. Endring skjer fra månedsskifte.

Sameiet har tilrettelagt for 12 felles ladeuttak for lading av

elbil. Disse ligger samlet langs kortveggen av Hoff Terrasse 8. Kontakt Elaway for å registrere deg som bruker. Disse plassene er forbeholdt beboere av Hoff Terrasse.

**Modernisering og påkostninger**
En liste over påkostninger/moderniseringer som er gjort med boligen:
- Totalrenovert hele boligen i 2020.
- Ny påkostet kvalitetsparkett i alle rom.
- Tatt ned vegger og dører, og bygget nytt bad og kjøkken.
- Alle flater er malt.
- Alle radiatorer ble skiftet ut i 2024.
- Avløp skiftet ut hele veien ned fra leiligheten, gjennom naboen under og helt ned i kjeller samtidig som det ble renovert i 2020.
- Nytt elektrisk anlegg, med eget sikringskap, automatsikringer og jordfeilbrytere montert 2020.
- Spilevegg i gangen er montert løst oppå parketten og kan tas ned uten merker hvis ønskelig.
- Dør fra bad til soverom kan tettes igjen hvis ønskelig. Selger har kjøpt samme flis som i dusjsonen på badet for å kunne gjøre dette sømløst.
- Påkostet baderoms innredning på begge bad, inklusiv nye toaletter.
- Nye skyvedørsgarderober med speildører på alle soverom.
- Montert Yale doorman lås i inngangsdøra i leiligheten.

- Selger har betalt for oppgradering av callinganlegget med tilgang til BTicino Door Entry Classe 100X, slik at felles ytterdør kan åpnes fra mobilen og besøkende kan sees på mobilen.

Rehabilitering og større vedlikehold i regi av sameiet:

2024–2025:
- Ferdigstilt takprosjekt.
- Drenering, fuktsperre og oppgradering av uteområder ved HT 2–4 og HT 7–11.
- Ny asfalt, sykkelstativer og utelamper.
- Ny støttemur med integrert belysning og klargjort for elbilladere.
- Asbestsanering av tidligere fyrrom i HT 3–5.

2023–2024:
- Utskifting av sirkulasjonsrør for varmt- og kaldtvann i kjellere.
- Nye lamper i alle trappeoppganger.
- Drenering og fuktsperre ved HT 6–8.
- Rehabilitering av inngangspartier og garasjevegg.
- Infrastruktur etablert for fremtidige elbilladere.

2022:
- Videre utskifting av sirkulasjonsrør.
- Ny drenering rundt HT 1.
- Rehabilitering av pipeløp i HT 19.
- Reparasjon av sprinklertilførsel i garasje.
- Ny trapp og oppgradert adkomst med asfaltering og forbedret overvannshåndtering.

2021:
- Videre utskifting av sirkulasjonsrør i kjeller.

2020:
- Løpende utskifting av sirkulasjonsrør for forbruksvann.
- Totaloppussing av kjellerseksjon i HT 19.
- Renovering av garasje.
- Reparasjon av skorstein i HT 5/7.
- Utbedring av setningsskader på balkonger i HT 19.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
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: ESBygg AS Totalrenovering av bad/bygging av nytt bad. Fjernet vegger og satt opp en ny. Rør i rør, elektrisk anlegg byttet ut, Dokumtert i boligmappa med kvitteringer og sertifikater (FDV dokumentasjon).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ESBygg AS Totalrenovering av bad/bygging av nytt bad. Rør i rør, elektrisk anlegg byttet ut, nye sluker og membran. Våtromssertifikat Dokumtert i boligmappa med kvitteringer og sertifikater (FDV dokumentasjon).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ESBygg AS Totalrenovering av bad/bygging av nytt bad. Fjernet vegger og satt opp en ny. Rør i rør, elektrisk anlegg byttet ut, Dokumtert i boligmappa med kvitteringer og sertifikater (FDV dokumentasjon)x.

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 boligsameiet ble renovert og lagt ny takstein i 2024 i regi av styret.

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: 24 T Elektro AS, på oppdrag av ES Bygg AS, høsten 2020 som del av totalrenovering av bad. Sluttrapporten og samsvarserklæring i boligmappa.no.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Kontrollert høsten 2020 etter arbeidet var ferdigstilt.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 12 felles elbil-ladere montert på parkeringsplasser i regi av sameiet.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør oppgradert i hele leiligheten høsten 2020 utflørt av ES bygg AS Avløp skiftet ut med nye rør samtidig, i regi av boligsameiet. Trolig utført av Jar rørteknikk AS.

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.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet interne vegger rundt kjøkken og stue og bygget nytt større bad 2020. Samsvarserklæring ligger i boligmappa Arbeid utført av ES bygg AS som totalentreprenør.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Boligsameiet benytter Jar Rørteknikk AS til vedlikehold av fjernvarme, så jeg antar at det er utført.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut radiatorene i alle rom i 2024, for mer strøm effektiv oppvarming. Arbeid utført av Jar rørteknikk AS.

**Bygningssakkyndig**
Cristopher Hummervoll

**Byggemåte**
Utvendig bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med tegl.
- Yttertak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
- Vinduer med isolerglass, produsert i 1989, 2012 og 2013.
- Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
- Balkongdørener er produsert i 1991.
- Balkong i betong- og metallkonstruksjon.

**Innbo og løsøre**
Alle integrerte hvitevarer, inkl ventilator medfølger. 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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Pendel lamper i tak.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

§ 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.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon

som følger av energiattesten.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser om at strømforbruket det siste året var på 4321 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 6 213,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bredbånd, A konto fjernvarme, renter og avdrag på fellesgjeld, bygningsforsikring, vaktmester, trappevask og forretningsfører.

Avdrag/renter lån 8398.71.86456: 797,-
Avdrag/renter lån 8398.72.38081: 1 148,-
Avdrag/renter lån 8398.72.68584: 109,-
Tillegg bredbånd: 283,-
Felleskostnader: 3 517,-
Akonto fjernvarme: kr 359,-

Styret har inngått avtale med Techem om avregning av varme. Varmtvann skal ikke avregnes og er felles for alle seksjoner og betales via felleskostnadene.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendomsskatt.
- Innboforsikring.
- Strøm.
- Felleskostnader.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 897,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

**Formuesverdi**
Det har ikke lyktes megler å innhente formuesverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Sameiet har avtale om 1000Mb internett.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Hoff Terrasse Sameie, orgnr. 871526672

**Om sameiet**
Balkonger til 2-roms seksjonene:
Årsmøtet 2026 vedtok å utrede interesse, muligheter og kostnader knyttet til etablering av balkonger for sameiets 2-roms leiligheter.

Utbedring av veien fra HT1 til HT7:
Det ble på årsmøte enstemmig vedtatt å renovere veistrekning og forhager: Hoff Terrasse 1 - Hoff Terrasse 7, innen utgangen av 2026.

Forslag fra styret om direktesalg av HV26 lokaler:
Det ble på årsmøte enstemmig vedtatt at årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre salg av kjellerlokalene i Hoffsveien 26 til seriøse og kredittverdige kjøpere, for en pris på minimum kr 3 000 000.

Informasjon fra styreleder pr. 23.06.2026:
I følge styreleder er det planlagt et dreneringsprosjekt utenfor Hoff Terrasse 1-7. Det er pt. ikke planlagt å øke felleskostnader/fellesgjeld. Sameiet operer ikke med venteliste på parkeringsplasser. Det er førstemann til mølla prinsippet som gjelder.

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 230 295,-pr. 22.06.2026

Sameiet har tre lån hos Svenska Handelsbank som fordeler seg på følgende måte:

Lånenr.: 83987238081
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,70%
Restsaldo 41 939 395,-
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Lånenr.: 83987268584
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 1 900 231,-
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Lånenr.: 83987186456
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,70%
Restsaldo 5 061 453,01,-
Innfrielsesdato: 30.11.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 27 513,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
I 2025 hadde sameiet et årsresultat på kr. -2 764 354,-. Det er i 2026 budsjettert med et årsresultat på kr. 1 526 583,-. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregens.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt. 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.

**Sameiets forsikring**
Fremtind/Eika

Polisenr. 1336715

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 26 686 kvm (Festetomt)
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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er festet. Festetiden er forlenget til 20.05.2038. Bortfesterne har hvert. 20. år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til tomtenes daværende verdi. Festeavgiften ble siste økt 20.05.2019. Festeavgiften dekkes av de brøkfordelte felleskostnadene. I 2025 ble det betalt kr. 386 998,- i festeavgift.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Hoffsveien 16 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Hoff i bydel Ullern - et veletablert og etterspurt boligområde som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til et bredt servicetilbud og svært gode kommunikasjonsmuligheter. Her bor du med kort vei til både Skøyen og Smestad, samtidig som Oslo sentrum er lett tilgjengelig.

I nærområdet finner du et godt utvalg av dagligvarebutikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Karenlyst Allé på Skøyen byr på populære spisesteder, spesialforretninger, vinmonopol og treningssentre, mens Harbitz Torg har blitt et naturlig samlingspunkt med hyggelige serveringssteder, butikker og øvrige servicetilbud.

Området har gode rekreasjonsmuligheter med flere parker og grøntområder i nærheten. Det er kort vei til Smestaddammen og turstiene langs Hoffselva, samtidig som Frognerparken ligger en kort sykkel- eller spasertur unna. Dette gir flotte muligheter for både mosjon, rekreasjon og hyggelige dager utendørs.

Kollektivtilbudet er svært godt med gangavstand til både buss, trikk og Skøyen stasjon, hvor du finner tog, Flytoget og et omfattende kollektivtilbud. For bilpendlere er det

enkel adkomst til både Ring 2, Ring 3 og E18, noe som gjør hverdagen effektiv enten du skal til Oslo sentrum eller vestover.

Området sogner til populære skoler og barnehager, og kombinasjonen av et rolig bomiljø, gode servicetilbud og enkel adkomst til resten av byen gjør Hoff til et attraktivt sted å bo for både unge, par og familier.

**Skoler og barnehager**
Smestad skole.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 13.09.1954.
Det foreligger ferdigattest for bytte av tak, datert 23.01.2025.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Byggemeldte tegninger er vedlagt salgsoppgaven. Tegningene er vanskelig å tyde, og megler har derfor ikke undersøkt om rommenes bruk samsvarer med det de opprinnelig er byggemeldt som.

**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 via offentlig vei.

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

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/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/31/175/9:
13.12.1940 - Dokumentnr: 10846 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
AVGIFT NOK
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Nye vilkår
---
Diverse påtegning
Rettsforlik. Årl. festeavg. kr. 200.000 m.div. best.
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Nye vilkår
FESTETID FORLENGET TIL 20.5.2038
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1975 - Dokumentnr: 18885 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER DET BELØP SEKSJONEN ER OVERTATT FOR
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1992 - Dokumentnr: 34853 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bestemmelse om benyttelse
Bruksendring fra bolig til barnehage
Gjelder fellesarealet
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2026 - Dokumentnr: 712245 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.12.1940 - Dokumentnr: 10846 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1940 - Dokumentnr: 10846 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
AVGIFT NOK
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Nye vilkår
---
Diverse påtegning
Rettsforlik. Årl. festeavg. kr. 200.000 m.div. best.
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Nye vilkår
FESTETID FORLENGET TIL 20.5.2038
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1946 - Dokumentnr: 6354 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1949 - Dokumentnr: 11633 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1950 - Dokumentnr: 2866 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1951 - Dokumentnr: 4921 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1951 - Dokumentnr: 6161 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1954 - Dokumentnr: 2100 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 31 bnr 204 og 205
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1956 - Dokumentnr: 13121 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1989 - Dokumentnr: 10222 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1975 - Dokumentnr: 18885 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 236 SEKSJONER

06.01.2009 - Dokumentnr: 5363 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 237
Formål: Næring
Sameiebrøk: 75/10366
Snr: 238
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/10366
Snr: 239
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/10366
Snr: 240
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/10366
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/10366

08.06.2020 - Dokumentnr: 2556309 - Reseksjonering
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/10366
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

12.03.2026 - Dokumentnr: 281964 - Reseksjonering
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/10439
Seksjon opprettet fra fellesareal

**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.

**Verneklasse/SEFRAK**
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
- Sameiet består av 221 boligenheter og 19 andre enheter.
- Hoff Terrasse Sameie har egen vaktmester via SM Håndtverkerservice.
- Sameiet har avtale med renholdstjeneste med Duo Renhold.
- Grilling på balkongen er tillatt mellom kl. 10.00 og 20.00. Det er kun tillatt med el- og gassgriller med lokk.
- Beboere som ønsker å montere parabolantenne må ha skriftlig tillatelse fra styret.
- Markiser og blomsterkasser skal følge sameiets standard.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 302,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 179 202,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 27. juli 2026

**Ansvarlig megler**
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

**Meglerforetaket**
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

**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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Hoffsveien 16

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 210 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Smestad skole (1-7 kl.)** | 538 elever, 31 klasser | 13 min 🚶 1 km |
| **Bestum skole (1-7 kl.)** | 524 elever, 25 klasser | 19 min 🚶 1.5 km |
| **Skøyen skole (1-7 kl.)** | 672 elever, 38 klasser | 19 min 🚶 1.6 km |
| **Ris skole (8-10 kl.)** | 644 elever, 46 klasser | 6 min 🚗 3.2 km |
| **Sollerudstranda skole (8-10 kl...** | 79 elever, 18 klasser | 7 min 🚗 3.6 km |
| **Ullern videregående skole** | 530 elever, 20 klasser | 14 min 🚶 1.1 km |
| **Hartvig Nissens skole** | 630 elever | 7 min 🚗 3 km |

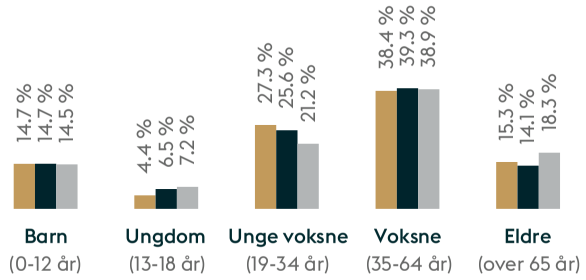
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Hoff terrasse** | Linje 40 | 2 min 🚶 0.1 km |
| **Hoff** | Linje 13 | 2 min 🚶 0.2 km |
| **Skøyen stasjon** | Totalt 9 ulike linjer | 7 min 🚶 0.6 km |
| **Smestad** | Linje 2, 3 | 18 min 🚶 1.4 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 10 min 🚗 6.7 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Hoff Terrasse barnehage (2-5 å...** | 11 barn | 2 min 🚶 0.2 km |
| **Harbitz aktivitetsbarnehage (1...** | 72 barn | 4 min 🚶 0.3 km |
| **Skøyen Terrasse barnehage (1-5...** | 40 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 |

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

### Naboskapet
Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Øvre silkestrå | 9 min |
| Smestadbanen kunstgress | 13 min |
| SATS Hoff | 2 min |
| SATS Sjølyst | 13 min |

*«Nær byen med fremdeles landlige forhold.Trygt og rolig.»*

— 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 2026

Rapportutkast – ikke for publisering eller deling

# Tilstandsrapport

## Hoffsveien 16
## 0275 Oslo

**Matrikkel:** 301-31/175/0/9

**Befaringsdato:** 23.06.2026



Norske Boligrapporter

NITO

# Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

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

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

## Om tilstandsgrader (TG)

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

TG 0 **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 **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 **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 **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.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

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

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

## Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

# Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TILSTAND FOR VURDERTE BYGNINGSDELER — 16 vurdert

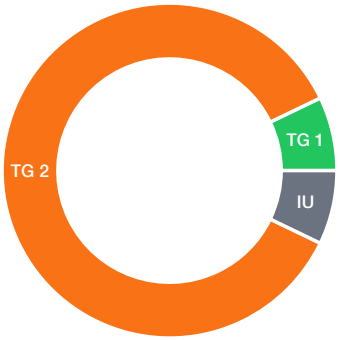
**12** **TG 2** · vesentlige

**1** **IU** · ikke undersøkt

**3** **HMS** · forhold

## Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser




## TG 2 Vesentlige avvik 12 forhold

**Vinduer**
Fugemassen rundt vinduene har sprekker og tegn til uttørking, noe som kan gi redusert tetting mot fukt. Treverket har synlige sprekker. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Enkelte av vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

**Dører**
Det er påvist avvik ved beslag eller vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt. Treverket har synlige sprekker.

**Balkong/terrasse ol.**
Det mangler beslag/tetting i overgangen mellom vegg og balkong.

**Overflater** · Bad - 2. etasje
Det er observert riss i flisefugene. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

**Sluk og tettesjikt/membran** · Bad - 2. etasje
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

**Sanitærutstyr** · Bad - 2. etasje
Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.

**Avtrekk** · Bad - 2. etasje
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

**Sanitærutstyr og ventilasjon** · Toalettrom - 2. etasje

Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.

**Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken**

Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

**Vannledninger**

Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

**Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

**Vannbåren varme**

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

## IU Ikke undersøkt 1 forhold

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner** · Bad - 2. etasje

## HMS Helse, miljø og sikkerhet 3 forhold

**Rekkverk og håndløper**

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

**Elektrisk anlegg**

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

**Radon**

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

# Vurderinger

## Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1989, 2012 og 2013.

REGISTRERTE AVVIK

1. Fugemassen rundt vinduene har sprekker og tegn til uttørking, noe som kan gi redusert tetting mot fukt.

**Konsekvens:** Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning i konstruksjonen. Fornying av fugemassen anbefales.

2. Treverket har synlige sprekker.

**Konsekvens:** Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.

3. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene.

**Konsekvens:** Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.

4. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.

**Konsekvens:** Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

5. Enkelte av vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

**Konsekvens:** Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Dører TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdørener er produsert i 1991.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er påvist avvik ved beslag eller vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt.

**Konsekvens:** Dette kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen og over tid føre til skader dersom forholdet ikke utbedres.

2. Treverket har synlige sprekker.

**Konsekvens:** Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Balkong/terrasse ol. TG 2

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,04 meter.

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,64 meter.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det mangler beslag/tetting i overgangen mellom vegg og balkong.

**Konsekvens:** Forholdet gir økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen ved nedbør eller snøsmelting. Over tid kan dette medføre fuktskader dersom tiltak ikke utføres. Utbedring anbefales for å redusere risiko for skadeutvikling.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

## Bad - 2. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert riss i flisefugene.

**Konsekvens:** Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

2. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

**Konsekvens:** Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser over tid.

3. Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.

**Konsekvens:** Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.

4. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

**Konsekvens:** Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren og listverk eventuelt skiftes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 19 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

**Konsekvens:** Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggmontert toalett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.

**Konsekvens:** Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Bad - 2. etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte vindu

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

**Konsekvens:** Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

## Toalettrom - 2. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon TG 2

Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon. Luftespalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet.

**Konsekvens:** Dette betyr at lekkasjevann i større grad kan forbli skjult i konstruksjonen. Manglende synliggjøring øker risikoen for at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som over tid kan føre til fuktskader på tilstøtende materialer.

2. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.

**Konsekvens:** Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 2

Gulvoverflater består av Parkett
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

REGISTRERTE AVVIK

1. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

**Konsekvens:** Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger TG 2

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

**Konsekvens:** Tettemuffen skal tette rundt innerøret slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Når muffe mangler, kan lekkasjevann i stedet renne ut i konstruksjonen. Dette kan gi fuktskade - hvis en lekkasje skulle oppstått.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

**Konsekvens:** Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Vannbåren varme TG 2

Type: Radiatorer. Alle radiatorer ble byttet i 2025 i følge eier, deler av rørene er av eldre dato.

**Spørsmål til eier:**
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

REGISTRERTE AVVIK

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

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Elektrisk anlegg

**Beskrivelse**

Sikringer av jordfeilautomater.

**Spørsmål til eier (El-tilsyn)**

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

**Spørsmål til eier (om anlegget)**

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **2020**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Fremlagte samsvarserklæringer:

| År | Arbeidsbeskrivelse |
|---|---|
| 2017 | Montere armatur over speil på bad |
| 2020 | Ny kurs til: Platetopp. Ovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Stikk over benk høyre og vifte. Stikk over benk venstre og pop-up. Bad vaskemaskin og tørketrommel. Kjøkken: Tilkobling utstyr, montere stikkontakter, belysning og komfyrvakt, flytte og montere ny dimmere og bryter. Bad: Montere stikkontakter ip44, tilkobling lys i speil, montere spotter, legge og tilkobling varmekabel. |

**Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende):** Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

# Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

### Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
**Konsekvens:** Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

### Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.
**Konsekvens:** Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

### Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
**Konsekvens:** Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

# Generell beskrivelse

## Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med tegl. Yttertak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

## Oppvarmingssystem

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

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

## Innvendige overflater

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,47 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

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

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

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

## Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Vinskap.

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

## Tilhørende arealer

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

# Arealer

TOTALT AREAL

| 93 m² | – | 93 m² | – | 11 m² |
|---|---|---|---|---|
| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |

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

## Leilighetsbygg (Byggeår: 1951)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | - | 4 m² | - | **4 m²** | - |
| 2. etasje | - | 85 m² | - | **85 m²** | 11 m² |
| Loft | - | 4 m² | - | **4 m²** | - |
| **Sum Leilighetsbygg** | **-** | **93 m²** | **-** | **93 m²** | **11 m²** |

### Romfordeling

| | |
|---|---|
| Kjeller | BRA-e: Bod |
| 2. etasje | BRA-e: Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Tre soverom, Entré |
| Loft | BRA-e: Bod |

**Kommentar til arealberegning**

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Tilleggsopplysninger

## Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

### Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Nei**

---

## Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

### Byggetegninger

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

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Hoffsveien 16, 0275 Oslo**
Matrikkel: **301-31/175/0/9**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Lars Christian Arebø, Jon Bernhard Arebø, Jesper Georg Seip, Camilla Louise Seip Stette, Mariken Birgit Massi Seip Blakstad**

Kunde: **EVA SJØSTRAND**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **23.06.2026**

Tilstede ved befaring: **EVA SJØSTRAND (Kunde), Cristopher Hummervoll (Sakkyndig)**

Rapportdato: **25.06.2026**

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

## Kilder for oppdraget

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

## Utførende

Foretak

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

Sakkyndig

**Cristopher Hummervoll**
Bygningssakyndig
E-post: ch@norskeboligrapporter.no
Tlf: 41643719

Norske Boligrapporter

Om foretaket

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

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

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

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

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

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

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

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

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

## Presiseringer

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

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

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

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

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

## Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

## Selgers og kjøpers ansvar

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

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

## Arealer og rombetegnelser

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

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

## Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

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

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

**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.

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

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

**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.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Eva Sjøstrand | 9578-5999-4-1310083 | 2026-06-27 10:12:52 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. juni 2026

Oppdragsnummer
13-0262/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Hoffsveien 16, 0275 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Eva Sjøstrand

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. mai 2020

**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: 6965xxx
Forsikret i: Eika skadeforsikring AS

## 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:** ESBygg AS Totalrenovering av bad/bygging av nytt bad. Fjernet vegger og satt opp en ny. Rør i rør, elektrisk anlegg byttet ut, Dokumtert i boligmappa med kvitteringer og sertifikater (FDV dokumentasjon)

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** ESBygg AS Totalrenovering av bad/bygging av nytt bad. Rør i rør, elektrisk anlegg byttet ut, nye sluker og membran. Våtromssertifikat Dokumtert i boligmappa med kvitteringer og sertifikater (FDV dokumentasjon)

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** ESBygg AS Totalrenovering av bad/bygging av nytt bad. Fjernet vegger og satt opp en ny. Rør i rør, elektrisk anlegg byttet ut, Dokumtert i boligmappa med kvitteringer og sertifikater (FDV dokumentasjon)

---

### 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 boligsameiet ble renovert og lagt ny takstein i 2024 i regi av styret.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 24 T Elektro AS, på oppdrag av ES Bygg AS, høsten 2020 som del av totalrenovering av bad. Sluttrapporten og samsvarserklæring i boligmappa.no

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Kontrollert høsten 2020 etter arbeidet var ferdigstilt

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 12 felles elbil-ladere montert på parkeringsplasser i regi av sameiet

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nytt rør i rør oppgradert i hele leiligheten høsten 2020 utflørt av ES bygg AS Avløp skiftet ut med nye rør samtidig, i regi av boligsameiet. Trolig utført av Jar rørteknikk AS

---

**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.?**

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Fjernet interne vegger rundt kjøkken og stue og bygget nytt større bad 2020. Samsvarserklæring ligger i boligmappa Arbeid utført av ES bygg AS som totalentreprenør

---

**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

**Eventuell kommentar:** Boligsameiet benytter Jar Rørteknikk AS til vedlikehold av fjernvarme, så jeg antar at det er utført

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut radiatorene i alle rom i 2024, for mer strøm effektiv oppvarming. Arbeid utført av Jar rørteknikk AS

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 13-0262/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Eva Sjøstrand** | **2026-06-27** |

Identifikasjon

Eva Sjøstrand

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0262/26 .Vår ref.: 10219-1-009 Dato: 22.06.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Hoff Terrasse Sameie |
| Organisasjonsnr: | 871526672 |
| Seksjonseier: | Sjøstrand, Eva |
| Adresse: | Hoffsveien 16, 0275 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 9 |
| Gnr. | 31 |
| Bnr. | 175 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

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

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

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

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 854,00
Herav:

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

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

**Ligningsposter pr.** 31.12.2025 gitt av tidl.ff: **(med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 83987238081 |
| Restsaldo: | 178 739,04 |
| Kapitalkostnader: | 1 180,98 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 83987268584 |
| Restsaldo: | 8 098,48 |
| Kapitalkostnader: | 53,48 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 83987186456 |
| Restsaldo: | 43 458,35 |
| Kapitalkostnader: | 799,85 |

**Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 230 295,87 pr. dags dato.**

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

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik

mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

**Vedtekter for Hoff Terrasse sameie**

*sist endret på årsmøtet den 25.04.2022.*

**§ 1- Innledning**

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

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

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

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

**§ 2 - Seksjon**

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

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

**§ 3 - Rettslig råderett over seksjon**

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

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

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

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

**§ 4 - Seksjonseiernes plikter**

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

**§ 5 - Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

Sameiet skal:

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

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

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

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

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

**§ 7 — Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

**§ 8 - Fellesutgifter og fellesinntekter**

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

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

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

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

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

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

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

**§ 9 - Utleie**

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

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

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

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

**§ 10 – Mislighold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) behandle styrets eventuelle årsmelding

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

a) behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen

**§ 12 - Årsmøtets myndighet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

**§ 13 - Styret**

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

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

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

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

**§ 14 - Forretningsfører**

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

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

**§ 15 - Revisor**

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

**§ 16 - Panterett for sameiets krav**

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

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

**§ 17 - Tvister**

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

**§ 18 - Vedtektsendring**

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

**§ 19 - Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

**§ 20 - Oppløsning**

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

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

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

# Husordensregler

## Hoff Terrasse sameie

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

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

**Styret kan endre reglene uten forvarsel.**

*Styret i Hoff Terrasse Sameie*

## FELLESAREALER, UTE OG INNE

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

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

## GENERELT

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

# Protokoll

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

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

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

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

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

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

## 2. Årsmelding 2025

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

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

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

### 3.2 Disponering av årets resultat

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

### 3.3 Revisjonsberetning

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

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

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

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

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

## 4. Orientering

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

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

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

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

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

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

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

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 5. Forslag

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

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

**Vedtak:**

*Forslaget ble enstemmig vedtatt.*

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

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

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

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

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

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

**Vedtak:**

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

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

**Vedtak:**

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

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

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

Julen varer, som kjent, helt til Påske …

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

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

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

**Vedtak:**

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

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

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

**Vedtak:**

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

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

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

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

**Vedtak:**

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

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

**Vedtak:**

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

### 6.3 Forslag fra Donal Cassidy om fasadeendring

Begrensede fasadeendringer for tilstrekkelig vindusareal, se vedlagte plantegninger

**Vedtak:**

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

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

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

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

utredet :

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

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

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

## 7. Valg av tillitsvalgte

### 7.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Frank Tidemann (stiller ikke til gjenvalg)

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

### 7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Olaf Ingebrigtsen (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Andreas Baklien (trekker seg på årsmøtet grunnet flytting)

Hege Kristin Sunde

Jørgen Hjermstad

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

### 7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Petter Aagesen

Espen Vatningen

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

### 7.4 Valg av valgkomité

David Fluck og Merete Kramarics har fullført sin periode.

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

## 8. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

## Protokoll for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# Årsmøte i Hoff Terrasse Sameie

Onsdag 08.04.2026, kl 18:00
Sjølyst Møtesenter Drammensveien 165

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

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

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

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2025

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 470 000

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

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om radiatormålere

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

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

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

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

### 4.2 Orientering fra styret om isstoppere

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

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

# 5. Forslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Styrets innstilling:**

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

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

Julen varer, som kjent, helt til Påske …

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sakene må behandles i hver for seg i det følgende.

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

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

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

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

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

## 6.2 Forslag fra Donal Cassidy om salg av fellesareal

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

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

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

Forslaget forutsetter følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Utbygger dekker alle kostnader knyttet til reseksjonering.

• Utbygger dekker eventuell dokumentavgift.

### 6.3 Forslag fra Donal Cassidy om fasadeendring

Begrensede fasadeendringer for tilstrekkelig vindusareal, se vedlagte plantegninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. Valg av tillitsvalgte

### 7.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Frank Tidemann (stiller ikke til gjenvalg)

### 7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Olaf Ingebrigtsen (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Andreas Baklien (trekker seg på årsmøtet grunnet flytting)

Hege Kristin Sunde

Jørgen Hjermstad

### 7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Petter Aagesen

Espen Vatningen

### 7.4 Valg av valgkomité

David Fluck og Merete Kramarics har fullført sin periode.

## 8. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 11.03.2026

Styret i Hoff Terrasse Sameie

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

# ÅRSMELDING

# 2025



# Årsmelding 2025 for Hoff Terrasse Sameie

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styreleder@hoffterrasse.no

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Hoff Terrasse Sameie

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 19

## Digital utsendelse av dokumenter

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

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

## Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

## Bredbånd, kabel-tv

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

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

## Nøkler, skilt

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

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

## HMS - internkontroll

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

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

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

## Forsikring

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

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

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

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

## Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 23 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

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

2023:

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

2022:

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

2021:

- ◦ Utenom fyringssesongen fortsatte utskifting av sirkulasjonsrør i kjeller

2020:

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

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

## Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 12 møter

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

20.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Hoff Terrasse Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2026

# ÅRSREGNSKAP

# 2025



# Årsregnskap 2025 - Resultat

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

# Årsregnskap 2025 - Balanse

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

# Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Oslo 31.12.25
Styret i Hoff Terrasse Sameie

Sted:_____, dato:_____

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

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

## Individuell nedbetaling av lån

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

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

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

## Note 4 - Vedlikehold

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

## Note 5 - Eksterne tjenester

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

## Note 6 - Andre driftsutgifter

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

## Note 7 - Renteinntekter

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

## Note 8 - Rentekostnader

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

## Note 9 - Disponible midler

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

## Note 10 - Langsiktige fordringer/gjeld

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

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

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

## Note 12 - Egenkapital

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

## Note 13 - LÅN

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

## LÅN

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

## LÅN

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

## LÅN

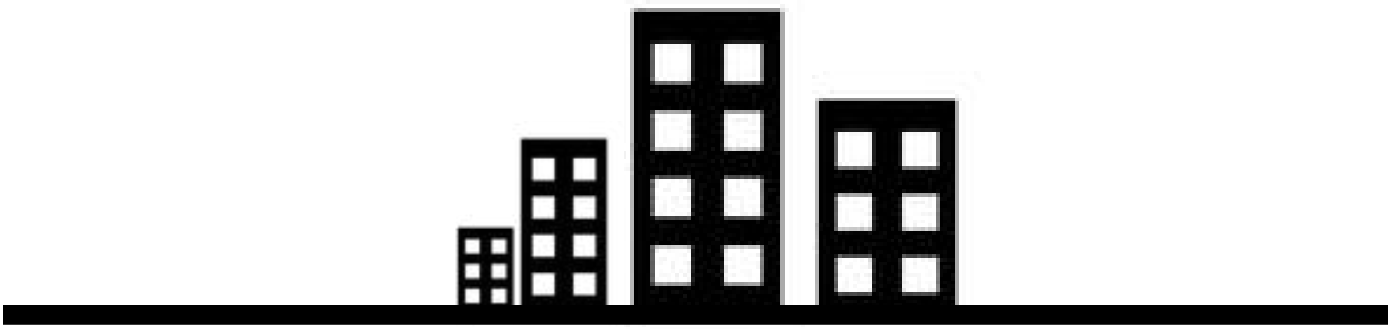
| | | |
|---|---|---|
| 9 | 8 801 | 79 209 |
| 9 | 8 475 | 76 275 |
| 73 | 8 270 | 603 710 |
| 3 | 8 077 | 24 231 |
| 23 | 7 820 | 179 860 |
| 1 | 6 569 | 6 569 |
| 1 | 6 510 | 6 510 |
| 1 | 6 465 | 6 465 |
| 1 | 6 320 | 6 320 |
| 1 | 6 163 | 6 163 |
| 1 | 5 986 | 5 986 |
| 3 | 5 464 | 16 392 |
| 1 |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

Resultat og balanse med noter for Hoff Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Hoff Terrasse Sameie**

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



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Hoff Terrasse Sameie**

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Hoff Terrasse Sameie** som viser et **underskudd** på **NOK 2 764 354**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

**Øvrig informasjon**

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

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 27.mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



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

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

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



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

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

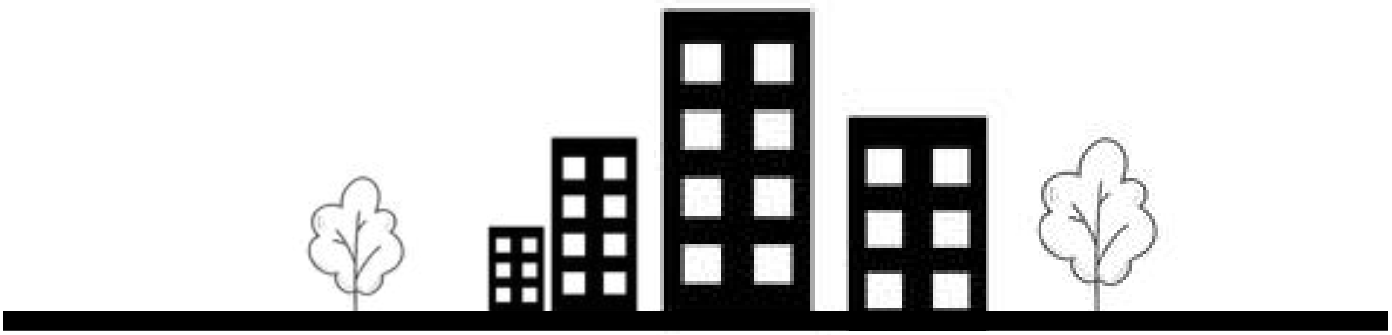
Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

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

Wolters Kluwer

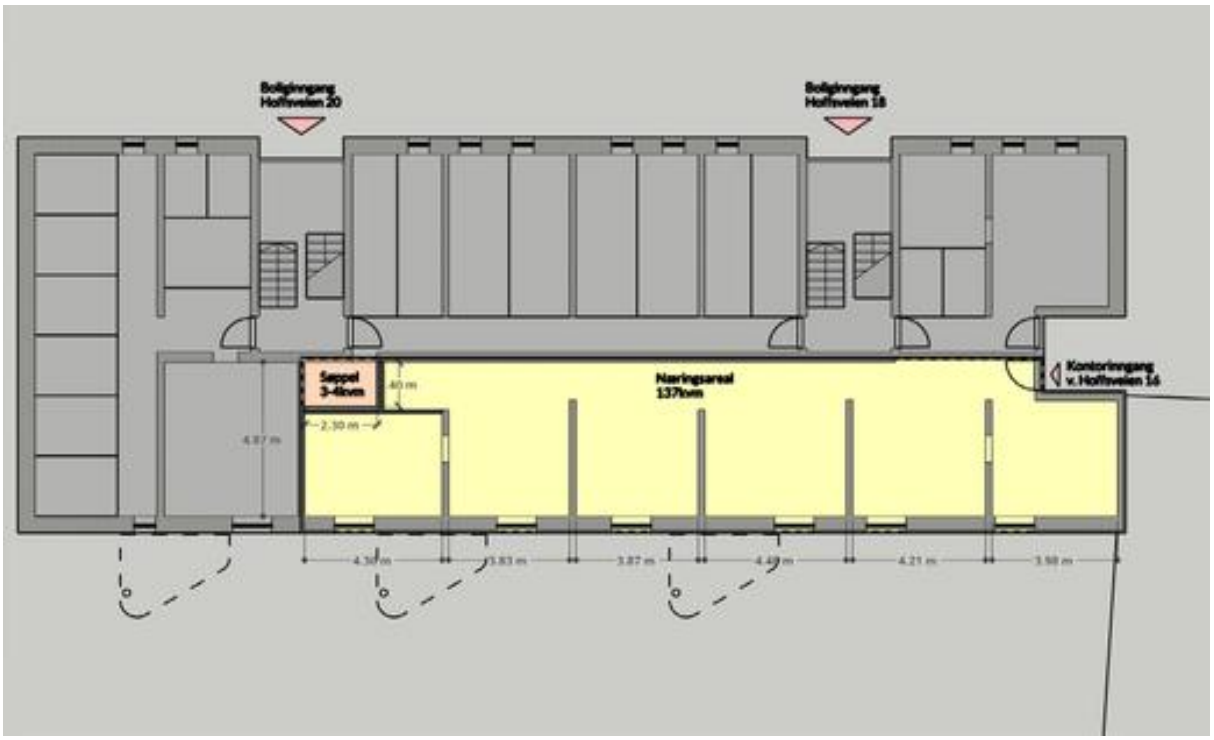
Document ID: d9672952-eaa4-48cf-9275-3a0fc702d6c9

# VEDLEGG



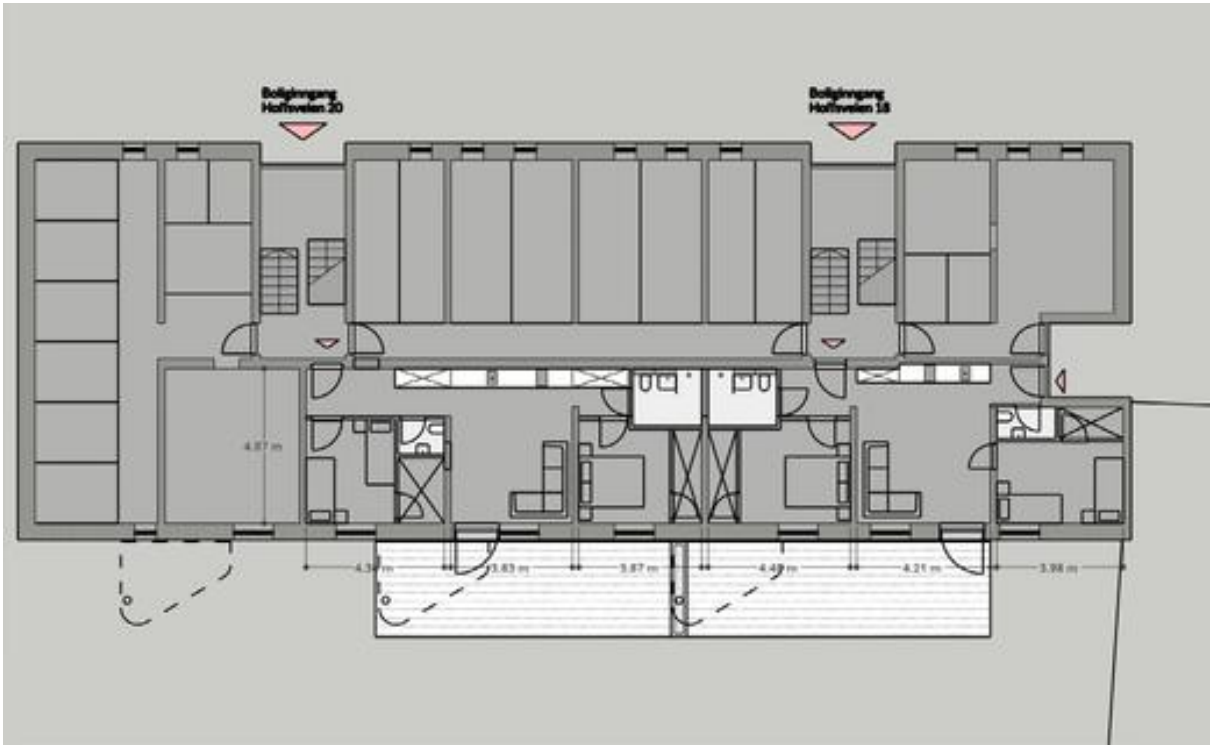



SNR 2. 1. ETASJE HOFFSVEIEN 18.

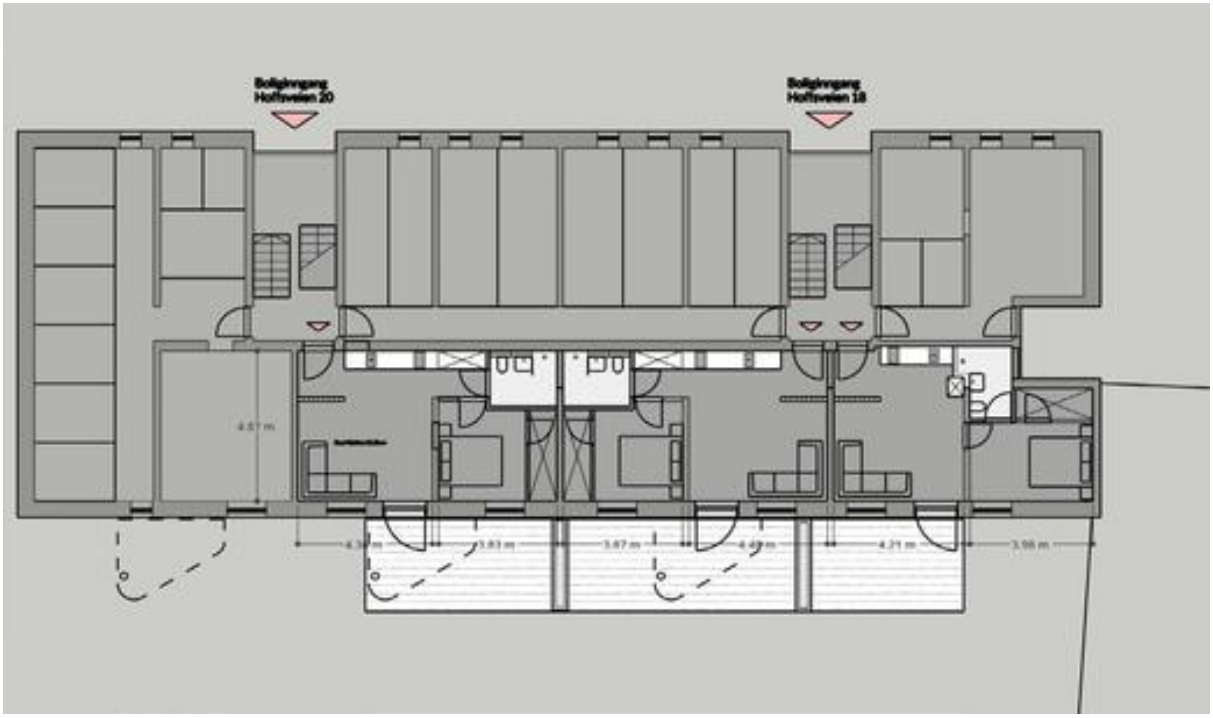



NÅVÆRENDE PLAN

**VEDLEGG 1**

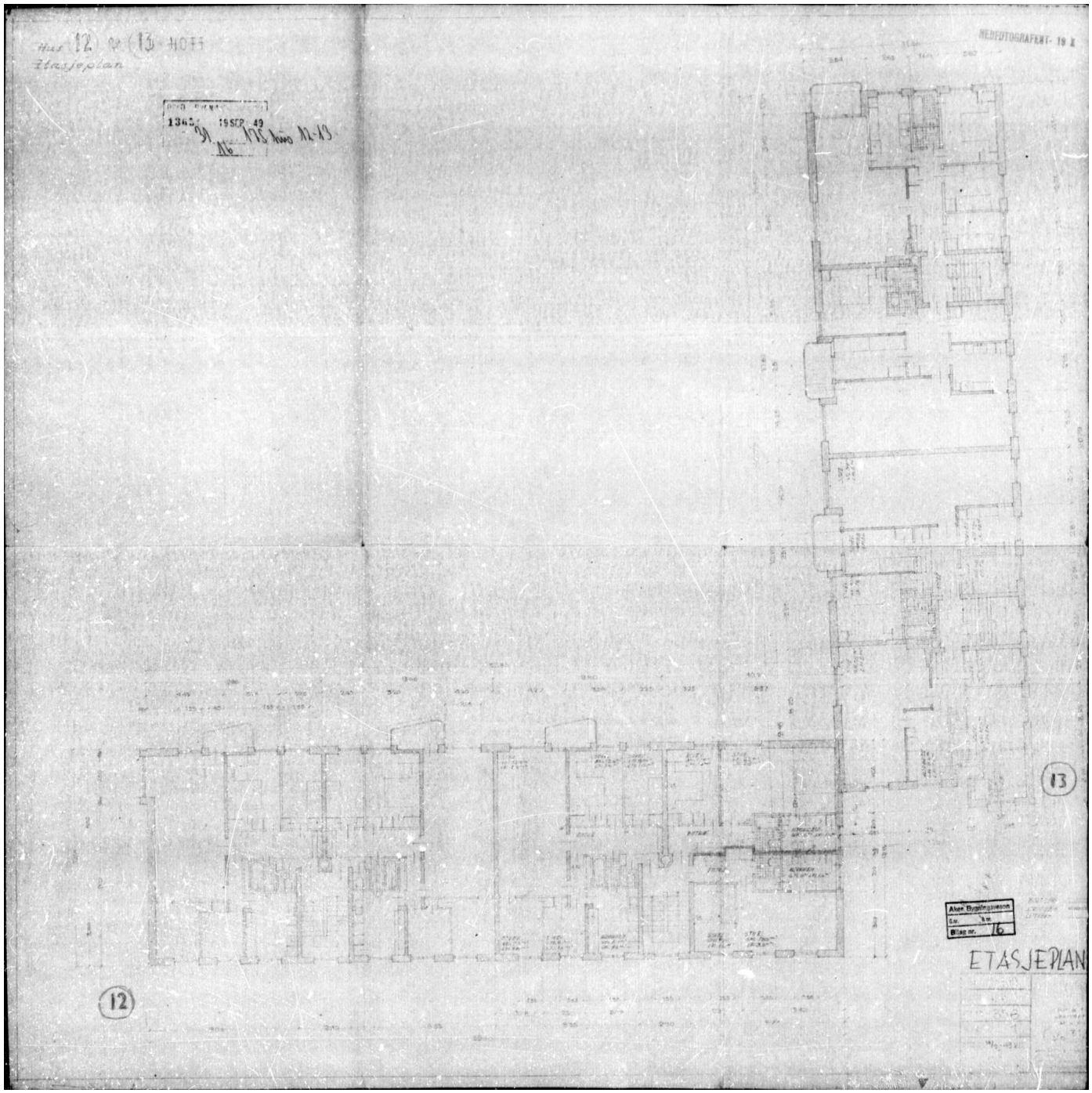



ALTERNATIV MED 2 LEILIGHETER




ALTERNATIV MED 3 LEILIGHETER

**VEDLEGG 2**


Hus 12 og 13 HOFF
Etasjeplan
19 SEP 49
Akershus Byggingsråd
Bilag nr. 16
ETASJEPLAN
12
13

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

ING. QUAMME AS
Gårdsveien 18
3230 SANDEFJORD

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 03.08.2021 |
|---|---|---|---|
| Jon Anders Quamme | 202102865 - 7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Anders Løset | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | HOFF TERRASSE 16 | Eiendom: | 31/175/0/0 |
| Tiltakshaver: | Madeleine Hallén | Søker: | ING. QUAMME AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Hoff terrasse 16

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av bærekonstruksjon, mottatt 01.07.2021.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202102865** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 4. etasje og snitt | A20-01 | 15.02.2021 | 1/7 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Anders Løset - saksbehandler***
***Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Madeleine Hallén, Elisesons gate 4, 3044 DRAMMEN

# OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att l.nr.

distr.nr. 101/1950

FERDIGATTEST for det under 14/6 1949 anmeldte byggearbeid
nemlig: våningshus

På matr.nr.
Gr.nr. 31 br.nr. 175 hus 12-13
Tomt nr. 14-16 vei nr. Hoff terrasse
Eier: Byggmester Nils S. Stiansen

Anmelder: Arkitektene Torp & Torp, Lökenveien 18, Bygdöy.
Ansvarshavende: Byggmester Nils S. Stiansen Hoffsveien 30, Sköyen.
Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning den 17/2 1954 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

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

Attest er innkommet fra:
Veivesenet 18/11 1952 vann- og kloakkvesenet 28/8 1954
Feiervesenet 12/4 1951 ~~Heiskontrollen~~
~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 13. september 1954.

A. Gjerstad
BYGNINGSINSPEKTØR. i Vestre distrikt, Akeravd.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

BÆRUM MUR OG FLIS AS
Slependveien 60
1341 SLEPENDEN

Dato: 29.01.2020

Deres ref.: Mikkel Reinert Vår ref.: 201914057-5 Saksbeh.: Razegheh Alavi Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HOFF TERRASSE 14 | Eiendom: | 31/175/0/0 |
| Tiltakshaver: | GRY MARIE ÅLESVE FRYDENBERG | Adresse: | ÅSSTUBBEN 62, 0381 OSLO |
| Søker: | BÆRUM MUR OG FLIS AS | Adresse: | Slependveien 60, 1341 SLEPENDEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

# Ferdigattest
# Hoff terrasse 14

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fjerning av tom søppelsjakt i leilighet, mottatt 27.01.2020.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201914057 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan | - | - | 1/6 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
GRY MARIE ÅLESVE FRYDENBERG, ÅSSTUBBEN 62, 0381 OSLO

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): 200607249-17<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul Hansen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HOFF TERRASSE 10-12-14-16 | 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 10 - 12 - 14 - 16

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

Elf 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

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

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

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

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

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

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

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

### Godkjente tegninger og kart

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

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

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

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

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

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

enhet 3-ukers byggesaker

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

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.06.2026
Kunde: Ida Arneberg Bauer
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535509
Deres ref: 9302563

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 31, BNR. 175.

Vi viser til bestilling av 22.06.2026 for eiendom gnr. 31, bnr. 175.

**GNR. 31 BNR. 175**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.12.1940.

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

**26686 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

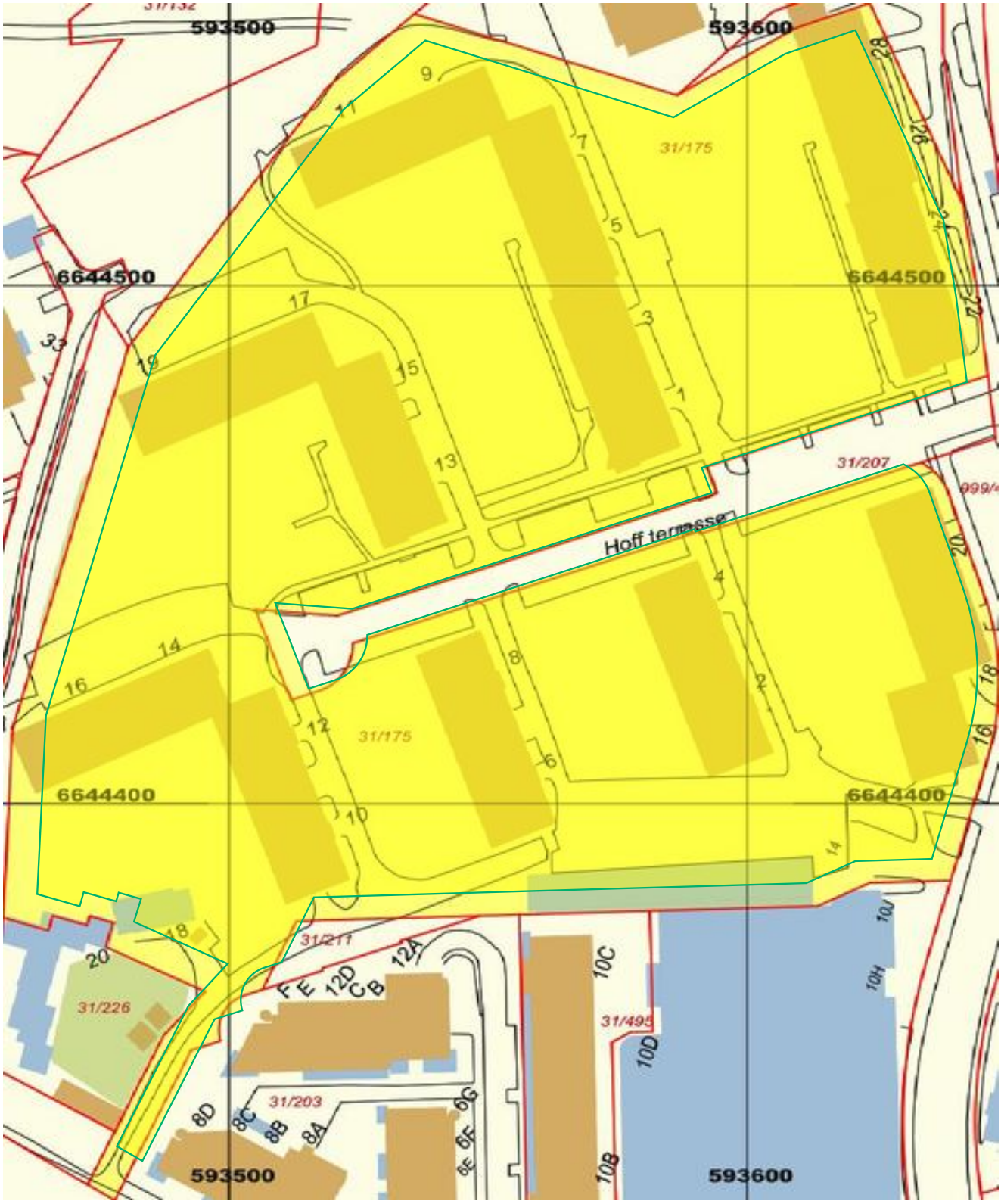
Kristin Tveit
Seksjonsleder

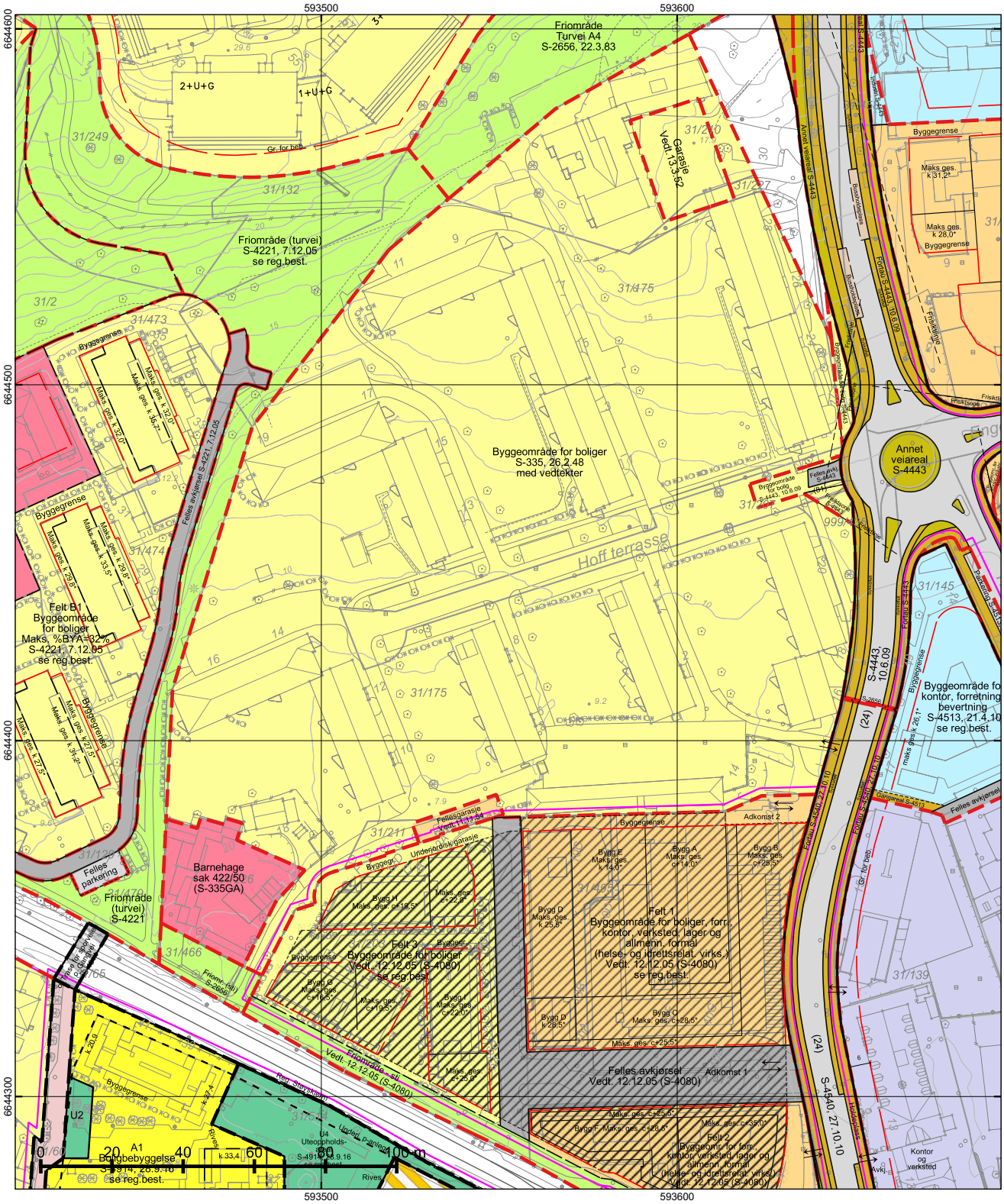
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

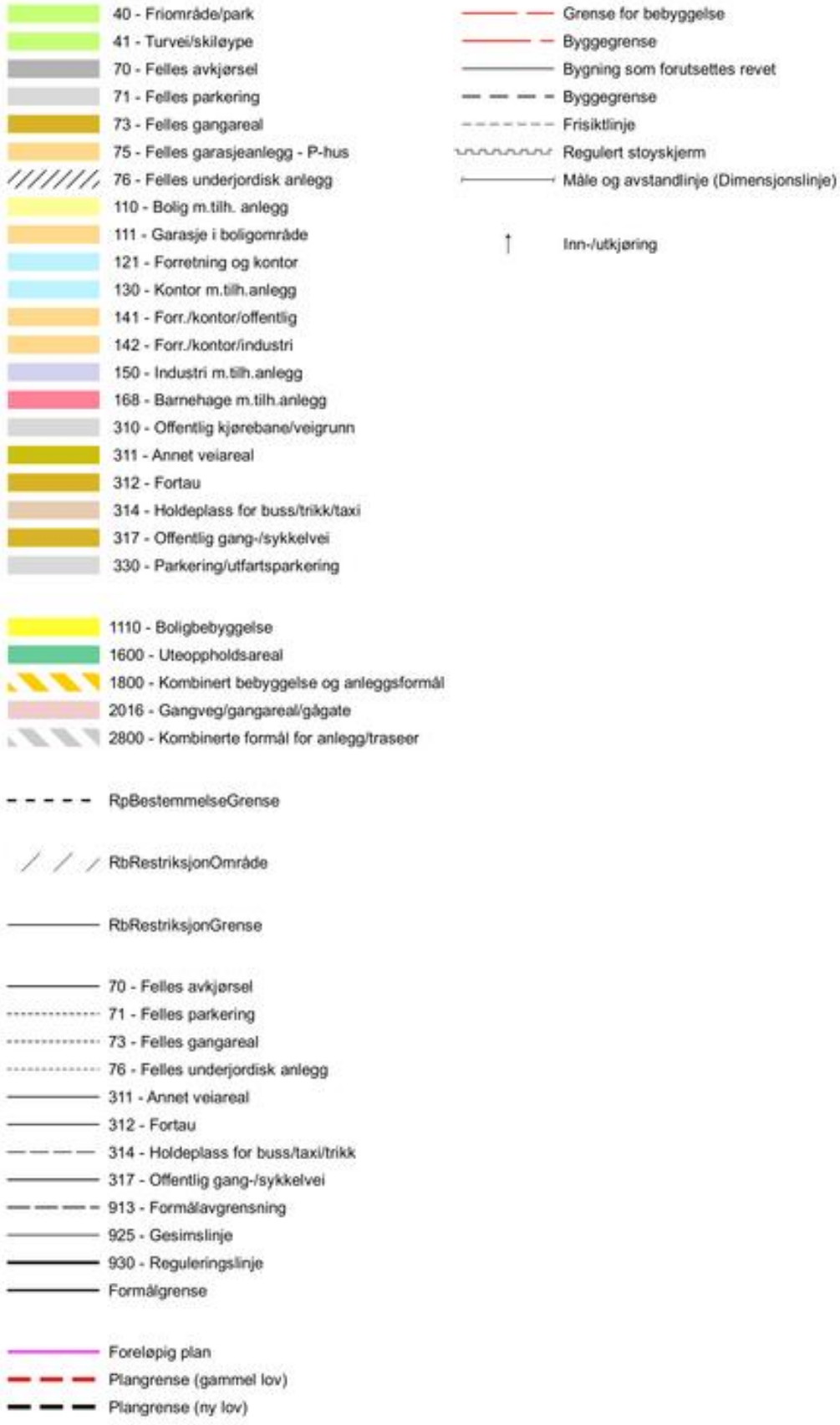
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

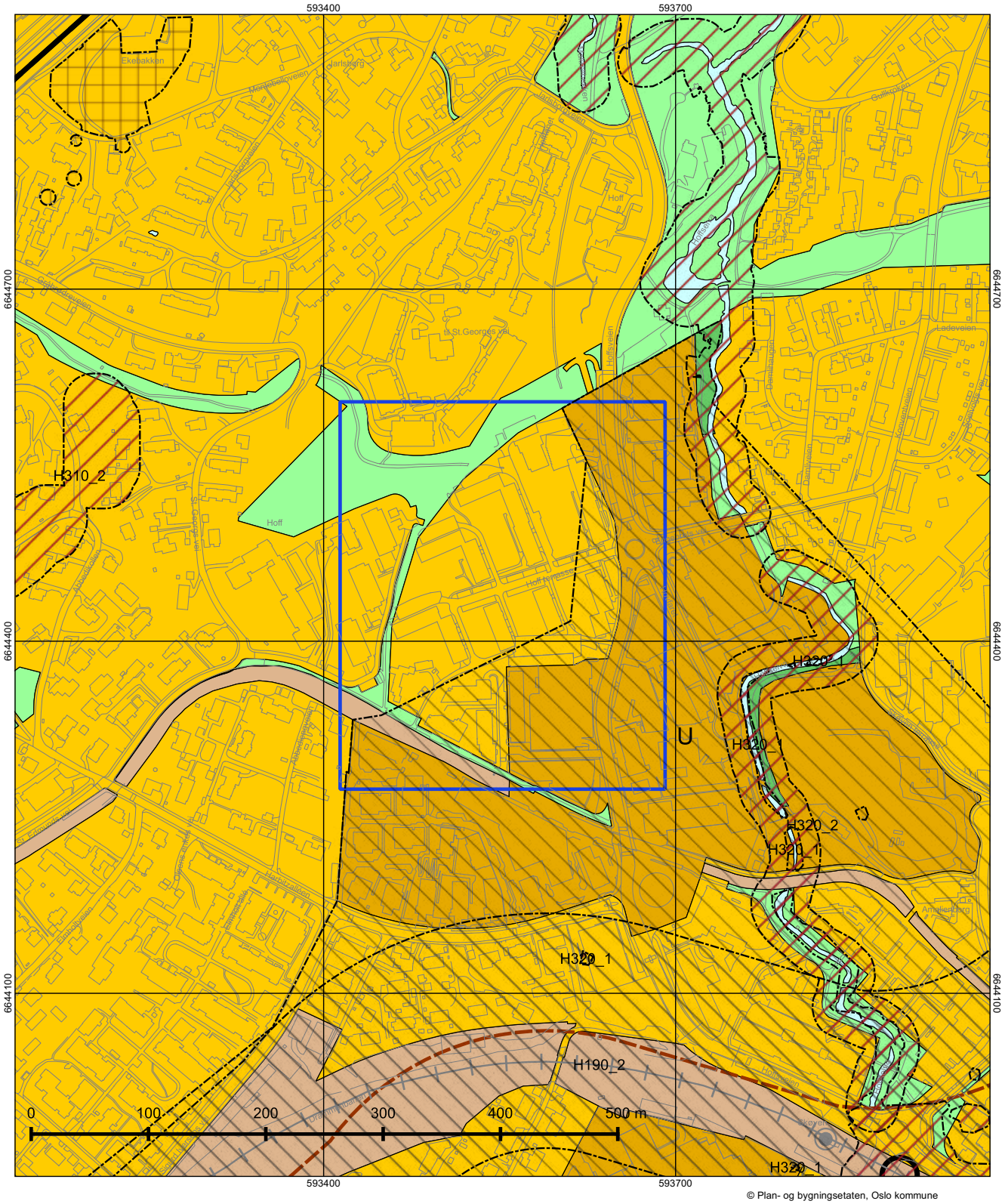
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


593500
593600
6644500
6644400
31/175
31/207
Hoff terrasse
31/211
31/226
31/203
31/495
Plan- og bygningsetaten


593500
593600
6644600
6644500
6644400
6644300
Friområde
Turvei A4
S-2656, 22.3.83
2+U+G
1+U+G
Gr. for beh.
31/249
31/132
31/2
31/473
31/474
31/175
31/211
31/470
31/466
31/65
31/200
31/297
31/145
31/139
Garasje
Vedt. 13.3.62
Friområde (turvei)
S-4221, 7.12.05
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-335, 26.2.48
med vedtekter
Annet veiareal S-4443
Annet veiareal
S-4443
Hoff terrasse
Felt B1
Byggeområde
for boliger
Maks. %BYA=32%
S-4221, 7.12.05
se reg.best.
Byggegrense
Maks. ges. k 32,0*
Maks. ges. k 35,5*
Maks. ges. k 29,5*
Maks. ges. k 27,5*
Maks. ges. k 34,2*
Felles parkering
Barnehage
sak 422/50
(S-335GA)
Friområde
(turvei)
S-4221
Felt 3
Byggeområde for boliger
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
se reg.best.
Felt 1
Byggeområde for boliger, forr., kontor, verksted, lager og allmenn. formål (helse- og idrettsrelat. virks.)
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
se reg.best.
Felt 2
Byggeområde for forr., kontor, verksted, lager og allmenn. formål (helse- og idrettsrelat. virks.)
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
Bygg A
Maks. ges. c+14,0*
Bygg B
Maks. ges. k 14,0*
Bygg C
Maks. ges. c+28,5*
Bygg D
Maks. ges. k 28,5*
Bygg E
Maks. ges. c+19,5*
Bygg F
Maks. ges. c+28,5*
Bygg G
Maks. ges. c+29,5*
Bygg H
Maks. ges. c+18,5*
Bygg I
Maks. ges. c+22,0*
Maks. ges. c+25,5*
Maks. ges. c+35,0*
Adkomst 1
Adkomst 2
Felles avkjørsel
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
Underjordisk garasje
Garasje Vedt. 11.11.04
Byggeområde
for kontor, forretning bevertning
S-4513, 21.4.10
se reg.best.
Gangareal S-4513
Fortau S-4443, 10.6.09
Fortau S-4540, 27.10.10
S-4443, 10.6.09
S-4540, 27.10.10
Kontor og verksted
Bygg. for allmenn. formål
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
Rekkefølge
Bygg. for allmenn. formål
S-4914, 26.9.16
se reg.best.
Rekk.krav: Ingen bygg. kan tas i bruk før gang- og sykkelveg er ferdigstilt

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159742/86535509
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

# S-4443

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

§ 2. Formål
Området reguleres til:
Byggeområde for bolig
Byggeområde for kontor, industri
Byggeområde for kontor, industri, forretning
Byggeområde for kontor
Byggeområde for industri

| | |
|---|---|
| Offentlige trafikkområder | - vei, fortau, annet veiareal sykkelfelt, bussholdeplass |
| Friområder | - park |
| Spesialområde | - frisiktsoner ved vei |
| Fellesområder | - felles avkjørsel |

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

§ 4. Byggeområde for kontor, industri
4.1 Utnyttelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

# S-335

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

**Vedtaksdato:** 26.02.1948

**Vedtatt av:** Forsynings og gjennreisningsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:**

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

# S-4540

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOFFSVEIEN FRA HARBITZALLEEN TIL MONOLITTVEIEN**

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

# V111154

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

V111154 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 11.11.1954
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Vedtaksdokumenter:** 195403382
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-335

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

Oslo

# S-2656

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

*Se endret §10 i Vedt.9.10.85*

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

§ 1. Generelt.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområder for industri
- Byggeområde for kontor
- Tomter for offentlige bygninger (barnehage, sykehjem)
- Spesialområde - bevaring
- Friområder - park, turvei og anlegg for lek/idrett
- Trafikkområder - veier, gang-/sykkelveier, jernbane
- Felles avkjørsel

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

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

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

§ 5. Paragraf 5 Tomter for offentlig bygning.
a) Tomt for barnehage felt (10) kan bebygges i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
b) Tomt for sykehjem m/betjeningsboliger (felt 1) kan bebygges med maks. utnyttelsesgrad 0,8. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer, inkludert garasjeetasje.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 22.06.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

## Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 22.06.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-31/175** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Hoffsveien 16<br>0275 OSLO |
| Fakturamottaker: | Hoff Terrasse Sameie<br>v/Obos<br>Eiendomsforvaltning As,<br>Postboks 393 Alnabru,<br>0614 OSLO |
| Eiernavn: | Hoff Terrasse Sameie |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 3 896 099,82 |
| Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Totalt | NOK 3 896 099,82 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Feie- og tilsynsgebyr | 4 266,00 |
| Renovasjonsgebyr | 1 141 404,78 |
| Vann- og avløpsgebyr | 2 750 429,04 |
| **Totale avgifter** | **3 896 099,82** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 22.06.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-31/175** | DelNr. 2 | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsadresse: | Hoffsveien 16<br>0275 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Asker Bærum Boligbyggelag A/L<br>Postboks 385<br>1301 SANDVIKA | | |
| Eiernavn: | Hoff Terrasse 2 Sameiet | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 22.06.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-31/175** | DelNr. 3 | Kommunale avgifter | NOK 4 380,68 |
| Eiendomsadresse: | Hoffsveien 16<br>0275 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Hoff Terrasse Barnehage Sa<br>Hoff Terrasse 18<br>0275 OSLO | | |
| Eiernavn: | Hoff Terrasse Barnehage | Totalt | NOK 4 380,68 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | 4 380,68 |
| **Totale avgifter** | **4 380,68** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 22.06.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-31/175** DelNr. 5

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Hoffsveien 16<br>0275 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Knutsen & Feet<br>Postboks 309 Skøyen<br>0212 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Eiernavn: | Knutsen & Feet | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 22.06.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-31/175** | DelNr. 407 | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsadresse: | Hoffsveien 16<br>0275 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Solum Forlag As<br>Boks 140 Skøyen<br>0212 OSLO | | |
| Eiernavn: | Solum Forlag As | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 22.06.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-31/175** | DelNr. 800 | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsadresse: | Hoffsveien 16<br>0275 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Solum Forlag As<br>Boks 140 Skøyen<br>0212 OSLO | | |
| Eiernavn: | Solum Forlag As | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 22.06.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-31/175** DelNr. 801

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Hoffsveien 16<br>0275 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Asker Bærum Boligbyggelag A/L<br>Postboks 385<br>1301 SANDVIKA | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Eiernavn: | Hoff Terr. Barnehager | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 22.06.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-31/175** | DelNr. 802 | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsadresse: | Hoffsveien 16<br>0275 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Lilleaker Økonomi As<br>c/o Lilleaker Økonomi As,<br>Vækerøveien 210<br>0751 OSLO | | |
| Eiernavn: | Lilleaker Økonomi As | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 22.06.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-31/175** | DelNr. 803 | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsadresse: | Hoffsveien 16<br>0275 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Hoff Terrasse Sameie<br>v/Obos<br>Eiendomsforvaltning As,<br>Postboks 393 Alnabru,<br>0614 OSLO | | |
| Eiernavn: | Hoff Terrasse Sameie | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 22.06.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-31/175/0/9** | DelNr. 1 | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsadresse: | Hoffsveien 16<br>0275 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 897,00 |
| Fakturamottaker: | Sjøstrand Eva<br>Hoffsveien 16<br>0275 OSLO | | |
| Eiernavn: | Sjøstrand Eva | Totalt | NOK 897,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 897,00 |
| **Totale avgifter** | **897,00** |

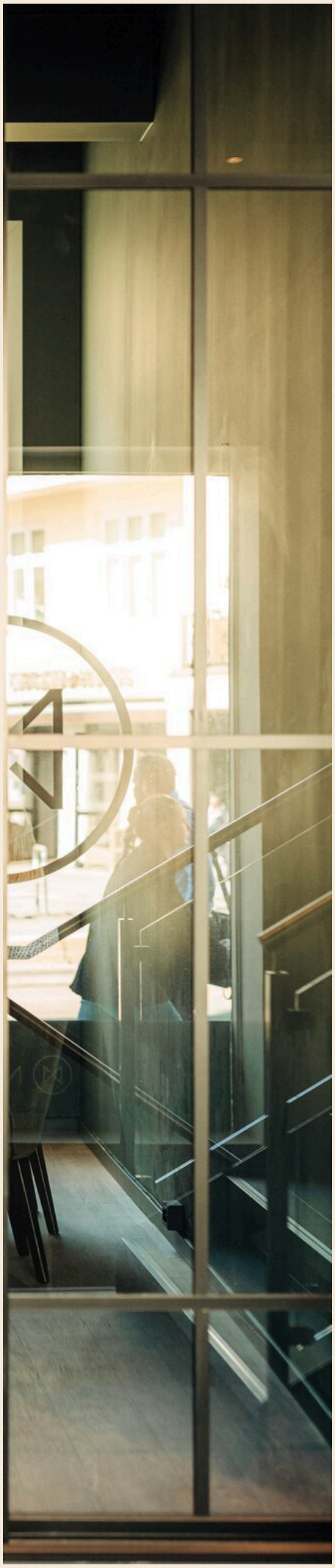
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
**22 04 98 98**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0262/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hoffsveien 16 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 31, bnr 175, snr 9 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Susanna Hjelset

Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566