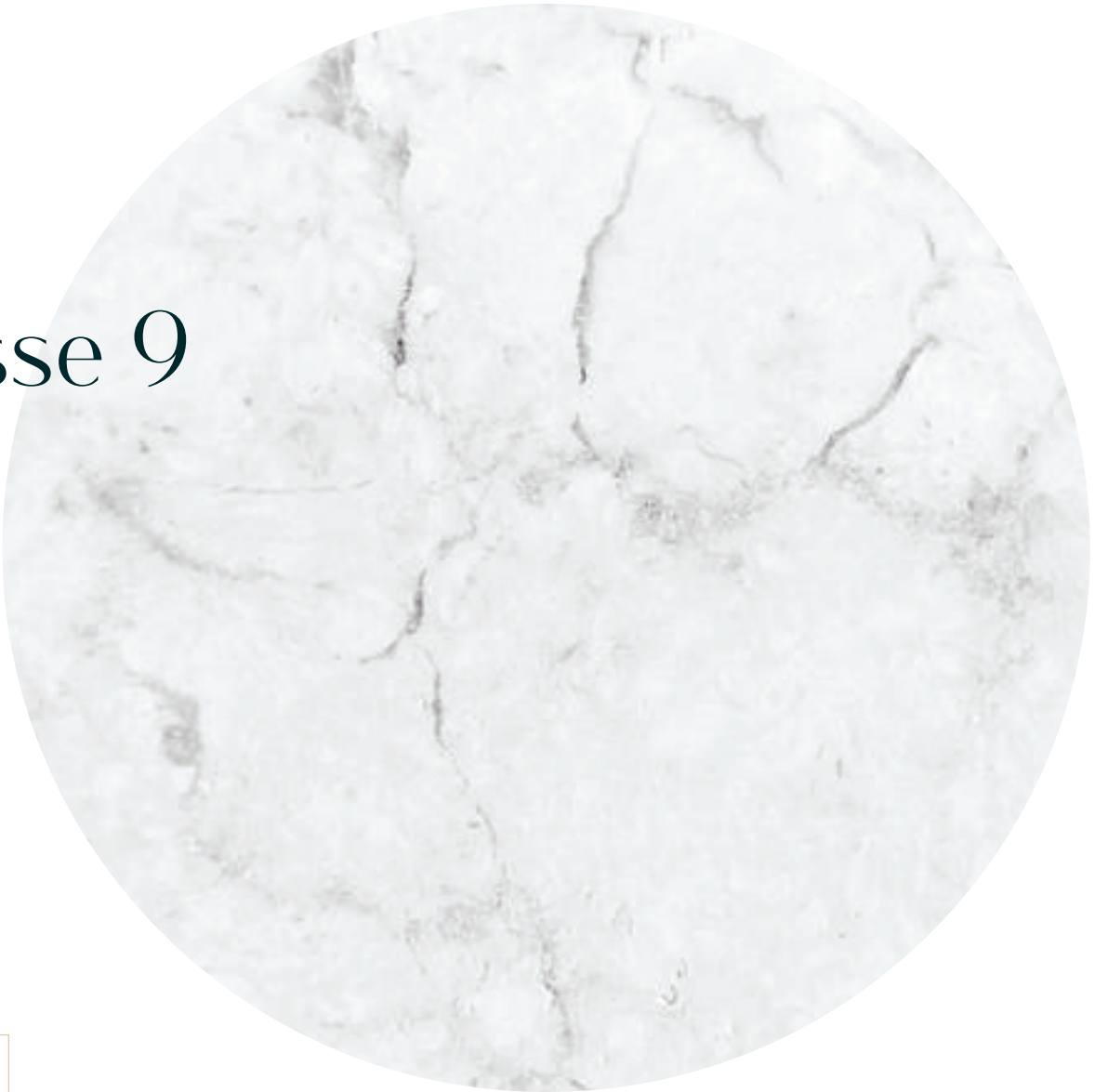


Hoff terrasse 9



Velkommen til

Hoff terrasse 9



Salgsoppgaven produsert 10. september 2025

Hoff/Skøyen

Unik og strøken 4-roms toppleilighet med solrik balkong - Omfattende oppusset i 2019 - Tilbaketrukket - Parkering

Prisantydning	10 250 000,-
Fellesgjeld	261 906,-
Omkostninger	264 120,-
Totalpris	10 776 026,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 350,-
BRA-i	93 kvm
Totalt BRA	109 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1950

Ansvarlig megler	Morten Styrmoe Hannestad
Telefon	926 33 165
E-post	m.hannestad@nordvikbolig.no

Megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no


KENNEDY





Kort fortalt

- Rålekker, stilren og gjennomført 4-roms toppleilighet som ble omfattende oppusset i 2019. Dette er en strøken designleilighet med eksklusivt preg, høy standard og påkostede materialvalg - her er ingenting overlatt til tilfeldighetene!

- Leiligheten ligger i et populært boligområde i fredelige omgivelser på Hoff/Skøyen. Her har du absolutt alt du trenger like utenfor døren, samt kort vei til marka. Det er gangavstand til Karenslyst allé, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicefasiliteter.

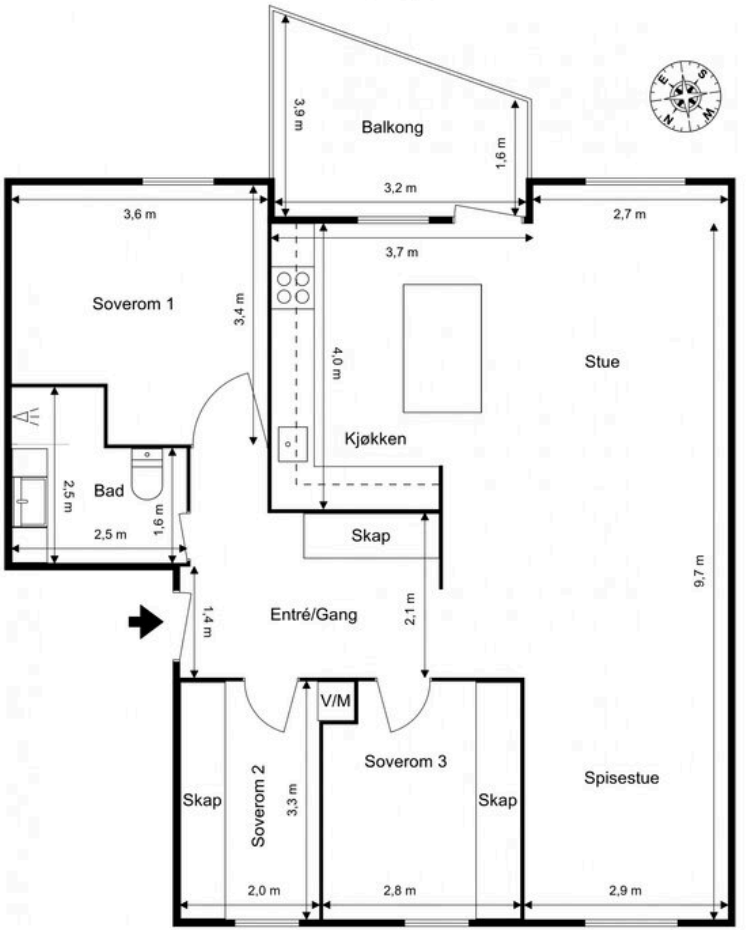
- Solrik, sydvendt balkong på 8 kvm. med åpen og fin utsikt
- Skreddersydde løsninger
- Skjult elektrisk anlegg med ELKO plus og designbelysning fra iGuzzini
- Rålekkert bad
- Tre boder på totalt 16 kvm
- 1 gratis parkeringstillatelse til sameiets 140 p-plasser
- Velholdt sameie med store grøntarealer

Arealer og innhold

BRA-i:	93 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	109 kvm
TBA:	8 kvm

Hoff terrasse 9, 0275 Oslo

4. Etasje



FIDENS

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












KENNEDY








SAMSUNG
TOYS
TOYS







Informasjon

Hoff terrasse 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0404/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hoff terrasse 9, 0275 OSLO
Gnr 31, bnr 175, snr 186 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Olaf Ingebrigtsen
Cecilia Boman Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
10 250 000,- (Prisantydning)
261 906,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 511 906,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
262 770,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
264 120,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
276 820,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 776 026,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 788 726,- (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
1950

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 93 kvm.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og tre soverom.

Leiligheten disponerer hele tre boder. En loftsbod med gulvareal på ca. 8 kvm. (3 kvm. målbart areal) og to kjellerboder på henholdsvis 11 og 2 kvm. Alle bodene er merket "186".

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her har du en gjennomført og rålekker 4-roms leilighet i nordisk stil. Leiligheten ble i stor grad pusset opp i 2019 med fokus på høy kvalitet i alle ledd og skreddersydde løsninger. Du får et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk av leiligheten i den lyse og innbydende entréen. Entréen er stor og kan enkelt innredes med både knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. I tillegg er det godt med lagringsplass i måltilpasset skyvedørsgarderobe montert i 2019. Entréen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer godt flyt mellom alle rommene. Gangen har downlights med dimmer i himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Porttelefon og sikringsskap.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Stilrent og moderne kjøkken av god kvalitet med kjøkkenøy, sømløse overganger og tidløse materialer. Lekker innredning fra 2019 med sorte, glatte fronter og keramisk benkeplate (Dekton) fra Nerostein. Underlimt oppvaskkum og ettgreps armatur fra Tapwell. Det er integrert stekeovn, platetopp med nedfelt kullfiltervifte, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og kombi-stekeovn/mikrobølgeovn. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk med masse lagringsplass og godt med benkeplass for matlaging. Frittstående kjøkkenøy i samme utførelse som resterende av kjøkkenet. Kjøkkenøya er innredet med en kombinasjon av skap med speil/glassfronter og skuffer. Øya gir ekstra lagringsplass og fungerer godt som skille mellom kjøkkenet og stuen. Dette er drømmekjøkkenet for deg som er glad i å lage mat!

Leiligheten har en herlig, åpen planløsning med kjøkken og stue samt egen spiseavdeling. Den lyse, luftige stuen inviterer til både avslapning og sosiale sammenkomster, med plass til både stor sofa og spisegruppe. Her er hver detalj nøye gjennomtenkt – fra de skreddersydde løsningene til det stilrene uttrykket. Det kan blant annet nevnes nisje for tv og hyggelig sittebenk ved vinduet. Overflatene ble pusset opp i 2019 med en-stavs eikeparkett, lyse vegger og downlights i himling. Det er belysning fra iGuzzini i store deler av boligen. Stuen

oppleves luftig og åpent med godt lysinnslipp via store vindusflater og gjennomgående planløsning, noe som sikrer optimale lysforhold. Rommet har en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 8 kvm. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. På balkongen er det montert elektrisk markise, varmelampe og dobbel stikkontakt. Hyggelig utsikt mot sameiets grøntområder.

Tre soverom:
Leiligheten har en svært god og barnevennlig planløsning med god tilknytning mellom soverommene via gangen. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet kan enkelt innredes med skap eller kommode dersom man ønsker det. Rommet har stort vindu som sikrer godt med lys og luft og er malt i en mørk, behagelig fargetone. Det ble montert smijernsdør i 2023.

Soverom 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det god plass til seng, skrivepult og skap. Begge rommene er malt i en stilig grønnfarge som passer godt med gulvet og interiøret for øvrig. Soverom 3 har opplegg for vaskemaskin.

Bad:
Delikat og rålekkert bad med spafølelse. Badet ble i sin helhet pusset opp i 2018 i regi av fagfolk. Badet har stilrene farge- og materialvalg med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og nedsenket himling med downlights. Det er veggfestet toalett med skjult sisterne og design betjeningsknapp fra TECE. Dusjsonen er romslig med spesialtilpasset glassvegg og Tapwell integrert takdusj og blandebatteri med innfelt håndusj. Badet har moderne, bred baderomsinnredning med skuffer, nedsenket stålservant fra Tapwell og vegghengt speil med opplegg for lys.

Overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett og flislagt gulv med varme på badet.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet. Selger opplyser at de malte to vegger på kjøkken/stue i 2021.
Himling: Malt overflate med downlights i himling. I stuen ble himlingshøyden oppmålt til ca. 2,47 meter.

Parkering

Det følger med 1 gratis parkeringstillatelse i tillegg til at det er mulig å kjøpe en ekstra parkeringstillatelse for 400,- i måneden. Videre er det tillatt for gjester å parkere gratis i inntil 6 timer. Sameiet benytter seg av digitalt parkeringsoblat.

Sameiet har felles parkeringsplasser for beboerne med ca. 140 uteplasser. Plassene disponeres etter "førstemann til mølla"-prinsippet.

Det er 12 elbil-ladere på sameiets grunn til disposisjon. Ladeuttak eies og driftes av Elaway. Disse ligger samlet langs kortveggen av Hoff Terrasse 8.

I tillegg er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

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: Total rehabilitering av bad. Gammelt bad fjernet, nytt bad bygget av Olav Vvs & Bad i 2018 i regi av tidligere eier (dokumentasjon på arbeid foreligger).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm rehabilitering av bad i 2018 (dokumentasjon på arbeid foreligger)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olav Vvs & Bad ved Mateusz Soron og underleverandør tømrer Karol Byggtjenester.

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 ble totalrehabilitert i regi av sameiet i 2024-2025. Arbeidet er ferdigstilt og ble utført av Storo Blikkenslagerverksted AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har gjennomført drenering på flere steder i sameiet de siste årene. Det ble drenert utenfor Hoff Terrasse 9-11 i 2024 der også parkeringsplassen ble rehabilitert og det ble etablert en ny støttemur i tillegg. Utover det ble det også drenert utenfor Hoff terrasse 2-4 og 6-8 i 2024-2025.

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: 2018: - Opplegg av nytt sikringsskap i leilighet (hovedsikring står i gammelt skap i oppgangen) - Total rehabilitering av kabler, stikk, brytere og koblingsbokser - Opplegg til downlights i tak - Gulvvarmer på bad og i entré.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I sameiet er det 12 felles EL-billadere som driftes av Elaway.

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: Jar Rørteknikk AS har skiftet ut alle kaldt og varmtvannsrør samt fjernvarmerør i alle sameiets kjellere i løpet av min botid.

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: I leiligheten ble det gjennomført søknadspliktige tiltak av tidligere eier i 2018-2019 ifm rehabilitering av leiligheten. Åpning av bærevegg i stue og i entré. Arbeidet ble utført av Oslo Byggmesterservice AS. Ferdigattest for tiltaket foreligger. Sameiet har også fått rammetillatelse for å omgjøre 145 kvm med kjellerareal til to nye boenheter i Hoff terrasse 13. Arealene er solgt til en profesjonell utbygger som skal bygge og selge de to nye boenhetene. Arealene er i dag fellesvaskeri, møterom og bod.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: En stor pipe ble fjernet ifm takrehabiliteringen i 2024 i Hoff terrasse 5-7. Pipen var tidligere brukt ifm et gammelt fyrrom og ble fjernet da den ikke var i bruk lenger og hadde behov for rehabilitering om den skulle beholdes.

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)
Ja
Beskriv: I de byggene det har vært tegn til fukt eller vanninntrengning har det blir drenert fortløpende i min botid.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har oppstått noe setninger på deler av sameiets bygningsmasse. Dette gjelder ikke Hoff terrasse 9. Se vedlagt rapport fra geotekniker og infoskriv for mer informasjon. I leiligheten ble det i 2018 av forrige eier lagt ny avrettingsmasse på gulvet i hele leiligheten.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifm kjøp av boligen i 2020 foreligger det en salgsoppgave med takstrapport.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Sameiet, ved styret, har et noe anstrengt forhold til naboeiendommen Hoffsveien 30 eid av Stiansen Eiendom AS. Sameiet har klaget på Hoffsveien 30 sin bruk av sjenerende containere som renovasjonsløsning. Hoffsveien 30 har noen parkeringsplasser på baksiden av sitt bygg som bruker sameiets vei som tilkjøring. Sameiet mener at Hoffsveien 30 ikke har noen veirett og ønsker å få en slutt på praksisen. Det er også uenighet om hvem som har vedlikeholdsplikten på et lite garasjenedkjøringshus der garasjekjelleren tilhører Hoffsveien 30. Nevnte saker har begrenset sjenanse for beboerne, men er noe styret jobber med.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Sameiet er uenig med Stiansen Eiendom AS om hvordan de har innrettet seg på deler av sin eiendom og hvordan de benytter deler av sameiets vei for tilkjøring. Dette er noe styret jobber med.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er kalt inn til ekstraordinært styremøte 7.oktober for å behandle følgende saker: - Be årsmøtet om godkjenning til reseksjonering av kjellerarealer i Hoff terrasse 13 som er solgt til en utbygger. - Det skal stemmes over om sameiet skal inngå avtale om å etablere radiatormålere for å fordele kostnader til oppvarming i større grad etter individuelt forbruk istedenfor etter sameierbrøk slik det er i dag. På hovedsommerommet i leiligheten har vi observert at det er et lite riss i murveggen. Det har ikke endret seg siden vi flyttet inn. Vi oppfatter det til kun å være kosmetisk og har ikke tatt initiativ til videre undersøkelser.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og innfelt med bindingsverk av tre
- Fasade er forblendet med teglstein og er kledd med panel
- Taket er et saltak og er tekket med takstein
- Etasjeskille er et betongdekke

Leiligheten:
- Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.
- Vinduer med 2-lags glass. Vinduer og balkongdør er fra 2005.
- Innerdører av type fyllingsdører og støpejern med innfelt glass. Innerdører er fra 2019 og 2023.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.
- Sydøstvendt balkong på ca. 8 kvm. med adkomst fra stue.
- Sikringsskap er plassert i entré.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong:
Det registreres mindre riss i betongdekket.

- Vinduer og dører:
Vindu i soverom 3 karm og har behov for justering.

- Kjøkken:
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Vannbåren varme:
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer 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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må utleie og leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ved utleie av seksjonen plikter eier å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Søknad fås hos OBF.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer
- Elektrisk gulvvarme på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 350,- pr. mnd.

Inkluderer: A.kto fjervarme, internett, betjening av andel fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Renter og avdrag: 1 344,-
Tillegg bredbånd: 276,-
Felleskostnader: 3 671,-
Avdrag IN-lån: 530,-
Strøm og fjernvarme: 242,-
Renter IN-lån: 287,-

Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene, og spesifisert på faktura. På grunn av fjernvarmekostnader er det besluttet at linjen for fjernvarme på felleskostnadene skal følge reelle kostnader. Beboerne faktureres nå fortløpende iht faktisk forbruk til varmtvann og oppvarming. Denne posten vil derfor variere fra måned til måned iht tidligere forbruk.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Eiendomsskatt

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

Eiendomsskatt

Kr 2 157,- pr. 01.01.2024

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

Primærbolig: Kr 2 006 436,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 025 743,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Hoff Terrasse Sameie, orgnr. 871526672

Om sameiet

- Sameiet består av består av 221 boligseksjoner og 18 næringsseksjoner.
- Sameiet har egen hjemmeside: www.hoffterrasse.no
- Global connect er sameiets leverandør av bredbånd.
- Varmtvann og fyring (fjernvarme) er inkludert i felleskostnadene
- Sameiere har fortrinnsrett til barnehageplass i Hoff Terrasse Sameie barnehage
- Hoff Terrasse Sameie har egen vaktmester via SM Håndtverkerservice

- Duo Renhold utfører renhold av oppganger .
- Sameiet har fellesvaskeri med 2 industrivaskemaskiner og 2 tørketromler.

Sameiet har også fått rammetillatelse for å omgjøre 145 kvm med kjellerareal til to nye boenheter i Hoff terrasse 13. Arealene er solgt til en profesjonell utbygger som skal bygge og selge de to nye boenhetene. Arealene er i dag fellesvaskeri, møterom og bod.

Orientering fra styret om radiatormålere:
Styret har, i tråd med tidligere vedtak fra generalforsamling, jobbet med å kartlegge mulighetene for individuell måling av energiforbruk i sameiet. Det ble tidlig klart at forbruksmåling av varmt tappevann ville bli en for kostnadskrevende og inngripende operasjon å få gjennomført. Fokus har derfor vært på energi som går med til oppvarming av leilighetene, og hvordan måle denne. I den pågående prosessen har vi tatt kontakt med de ledende leverandørene av radiatormålere, innhentet og sammenliknet teknologier, priser og referanser. Styret har også tatt kontakt med liknende sameier/borettslag som har målere installert, for å høste erfaringer.

På ekstraordinært årsmøte i 2024 ble det orientert om at takrehabilitering er satt igang i 2024. Tiltaket ble vedtatt lånefinansiert, med en refinansiering av dagens felleslån til et nytt lån på inntil kr 42,8 MNOK, med 30 års nedbetalingstid og avdragsfrihet ut 2024. Spørsmålet om nedbetalingsordning var oppe for behandling, men ble utsatt. Takrehabiliteringen er ferdigstilt pr desember 2024.

Forslag fra styret om låneopptak:
Forslag til vedtak:
Det er foretatt store oppgraderinger av uteområdene. Det gjenstår noen partier som styret ønsker å få tatt slik at det blir et helhetlig godt inntrykk av området. Veipartiet fra Hoff terrasse 1-7 er ett av områdene som gjenstår. Oppgraderingen av hovedinngangspartiet omtalt i sak 5.9 er et annet. Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil 4 MNOK med inntil 30 års løpetid for å gjennomføre investeringer og vedlikehold av uteområdene.
Forslaget ble vedtatt med 8 stemmer mot.

Hvis dette blir vedtatt vil det påvirke fellesgjeld og felleskostnader for kjøper.

Det er kalt inn til ekstraordinært styremøte 7.oktober for å behandle følgende saker:
- Be årsmøtet om godkjenning til reseksjonering av kjellerarealer i Hoff terrasse 13 som er solgt til en utbygger.
- Det skal stemmes over om sameiet skal inngå avtale om å etablere radiatormålere for å fordele kostnader til oppvarming i større grad etter individuelt forbruk istedenfor etter sameierbrøk slik det er i dag.

Styret har mottatt geoteknisk rapport fra GeoKonsept AS.
Det er registert små setninger under enkelte av blokkene i sameiet (gjelder ikke dette bygget). Slike forhold er ikke uvanlig i Oslo på leiregrunn, spesielt i områder med mye utbygging de siste tiårene. Måleprogrammet fortsetter minst ett år til, for å følge utviklingen. Det er ingen grunn til uro. Styret har kontroll på prosessen og samarbeider med geotekniskefagfolk. Dette er en langsiktig oppfølging, på linje med annet vedlikehold vi må gjøre på våre snart 80 år gamle bygg.
Infoskrivet følger vedlagt i salgsoppgaven.

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 (2024):
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 fkk 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

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 261 906,-pr. 01.08.2025

Lånenummer: 83987186456, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 02.09.2025: 5 748 655
Andel av saldo: 49 614
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.12.2031)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 41
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 38

Lånenummer: 83987238081, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 345
Saldo per 02.09.2025: 42 367 769
Andel av saldo: 202 856
Første termin: 01.11.2024Første avdrag: 01.01.2025 (siste termin 01.06.2054)

Lånenummer: 83987268584, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 02.09.2025: 1 970 960
Andel av saldo: 9 437
Første termin/første avdrag: 01.08.2025 (siste termin 01.01.2034)

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 50 100,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 35 827 373,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 094 390,-.

Underskuddet for 2024 skyldes takrehabiliteringen som ble finansiert i sin helhet med låneopptak.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.
- Grilling på balkongen er tillatt mellom kl 10.00 og 20.00. Det er kun tillatt med el- og gassgriller med lokk.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.
Hver vår arrangeres dugnad på fellesarealene.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Det er eierens ansvar å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for andre.

Se husordenregler for mer informasjon.

Sameiets forsikring

Eika Skadeforsikring AS

Polisenr. 6965803

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 26 671 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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og sentral beliggenhet i Harbitzalléen, like ved Skøyen, med nærhet til alle byens fasiliteter og servicetilbud.

Det er under 5 minutters gange til 4 ulike matbutikker hvorav to er store Coop Mega, Rema 1000 og Kiwi i Hoffsveien. Her finner man også Møllhausen Torg med apotek, frisør, blomsterforretning, Nille, Coop Mega og en kafé. For ytterligere forretninger og servicetilbud finnes det et godt utvalg av kafeer, restauranter, apotek, klesforretninger, treningssentre m.m. i Karenslyst Allé på Skøyen. Oslo sentrum ligger også innen kort avstand med alt det innebærer av hovedstadens forretninger og servicetilbud.

I nærområdet finnes flere av byens grønne lunger som Skøyenparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Det er også kort vei til Bygdøy, som er et populært utfluktssted med fine badestrender og flotte turstier for både syklister og gående. Tur -og sykkelvei til Aker Brygge, Bestumkilen, og kyststi ut til Sollerud, hvor man også finner volleyballbane og badestrender.

Nærområdet byr på meget gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og trikk med hyppige avganger. Nærmeste trikkestopp er Hoff, som ligger i umiddelbar nærhet fra boligen. Det er 5 minutters gange til den nye Fornebu-banen med ett stopp til Majorstuen. Videre er det gangavstand til Skøyen med tog-/flytog- og bussforbindelser.

Det finnes et godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærområdet. Av utdanningsmuligheter er det gode transportmuligheter til blant annet Bjørknes, OsloMet - Storbyuniversitetet, UiO, samt Handelshøyskolen BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1950. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Hoff terrasse 13 - Bruksendring av arealer i underetasje til bolig og fasadeendringer. Saksnummer 202459637

Pågående plansak
Saksnr: 202458269
Saken gjelder: Engebrets vei 3 - Hoffselven Kvartalet
Stauts: stoppet planinitiativ til politisk behandling

Saksnr: 202462068
Saken gjelder: Hoffsveien 13 - Boliger, kontor og næring
Mulighetsstudiet er utført på oppdrag av SKB Eiendom, som eier Hovfaret 4, Holm Eiendom som eier Hoffsveien 15 og Hovfaret 6 og 8, og Fram Eiendom, som eier Hoffsveien 17. Eiendommene utg jør hoveddelen av felt S1 i områdeplan for Skøyen. Feltet er regulert til sentrumsformål i områdeplan for Skøyen, og det er krav om felles detaljregulering av hele feltet. Feltet omfatter også eiendommen Hoffsveien 13, som er eid av Norsk Energi. Eiendommen er medtatt i mulighetsstudien, men er vist uendret i forhold til dagens situasjon. Hoffsveien 13 er regulert til bevaring, og det er ikke sannsynlig at det vil komme større endringer av bygningsmassen som vil ha innvirkning på mulighetsstudiet. Norsk Energi er informert om og innforstått med at det er igangsatt et planinitiativ for feltet. Hoffsveien 17 ble regulert i 2010, og ble ferdigstilt i 2019, som et kontor og forretningsbygg med 4 etasjer. I 2013 ble det sendt inn et planinitiativ for detaljregulering med økt utnyttelse og byggehøyde, men planinitiativet ble ikke tatt til behandling av etaten, i påvente av at områdeplan for Skøyen skulle ferdigbehandles. I områdeplanen er det angitt en maksimal byggehøyde for hele felt S1 på K+34, tilsvarende 6-7 kontoretasjer eller 8 boligetasjer. Felt S2 i områdeplanen omfatter kun Hoffsveien 11, oppført for G. W. Linnekogel & Søn i 1911, som er regulert til bevaring. Nærheten til felt S1, bygningens historiske karakter og bevaringsstatus, sammen med bygningens prominente plassering nord på det planlagte Hoff Torg, har g jort det naturlig å medta bygningen i illustrasjonsprosjektet. Formålsgrensen avviker stedvis fra eiendomsgrenser og eksisterende bygningsliv, og det vil være naturlig å g jennomføre et makeskifte der det er avvik mellom formålsgrenser, eiendomsgrenser og fasadeliv på eksisterende bygg som skal videreføres.

Saksnr: 202316049
Saken gjelder: Detaljregulering for Abbediengveien 1-9, 11, 13-19, 21, 23, 25, og Harbitzalléen 51
I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsler vi med dette oppstart av arbeid med ny reguleringsplan for Abbediengveien 1-9, 11, 13-19, 21, 23, 25, og Harbitzalléen 51. Området er i dag regulert til boliger, i form av småhusbebyggelse, gjennom en plan vedtatt i 1987. I gjeldende kommuneplan, vedtatt i 2015, er området vist som område for bebyggelse og anlegg, og avmerket som område med bevaringsverdi. Det grenser til utviklingsområdet ved Skøyen, som er regulert for en tettere og mer bymessig utbygging. Plan- og bygningsetaten vedtok i brev datert 15.05.2020 et midlertidig forbud mot tiltak (MFT) for området. Vedtaket betyr at søknader om nye tiltak i området kan

utsettes til det er vedtatt en ny reguleringsplan. Bakgrunnen for vedtaket var søknader om oppføring av nye boliger på to eiendommer i Abbediengveien. Registreringen av bevaringsverdi for området tilsier et særlig fokus på kulturmiljø, og etaten vurderte at gjeldende reguleringsplan ikke var tilstrekkelig grunnlag for å vurdere verken bevaring eller utbyggingsmuligheter, og at det derfor var behov for en ny reguleringsplan for området.

Saksnr: 201414412
Saken gjelder: Områderegulering for Skøyen
Forslag til områderegulering for Skøyen med konsekvensutredning er utarbeidet på bakgrunn av «Fornebubanen Lysaker - Majorstuen. Planprogram for T-bane med tilhørende anlegg, byutvikling på Majorstuen samt regulering av E18 med tilliggende arealer for byutvikling Lysaker - Skøyen» fastsatt 10.07.14. Hensikten med planforslaget er å sikre en helhetlig utvikling av Skøyen gjennom en juridisk bindende områderegulering. Skøyen er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter, noe som vil forsterkes når Fornebubanen er ferdig. Planen legger opp til videre utvikling av Skøyen, basert pådet gode kollektivtilbudet og et styrket nettverk for myke trafikanter kombinert med nye offentlig byrom. Det legges opp til høyere utnyttelse av arealene, et kompakt kollektivknutepunkt, bevaring av viktige kulturmiljøer og rause offentlige rom. Ny bymessig utvikling av området innerst i Bestumkilen, vil forbinde Skøyen med fjorden. Havnepromenaden forlenges vestover, og en ny fjordpark på Sjølyst vil være et løft for hele byen. Ny bebyggelse og offentlige tiltak og byrom skal ha høy kvalitet
i materialbruk og utforming.

Pågående plansak
Saksnr: 201804004
Saken gjelder: Nedre Skøyen vei 24-26, 3/500 boliger og tursti
Nordr Norge AS foreslår å omregulere halvdel av Nedre Skøyen vei 24-26 (felt B4), fra industriformål til boligformål og grønnstruktur, for å transformere tomten til nytt boligområde. Planforslaget skal følge opp Områderegulering Skøyen, som for øyeblikket
ligger til politisk behandling, med tett by-struktur og varierte høyder 5-8 etasjer. Offentlig grønnstruktur langs Hoffselva og turvei foreslås videreført i planforslaget.

Saksnr: 201806338
Saken gjelder: Nedre Skøyen vei 24 - 26 - Grunnskole med flerbrukshall, bydelsadministrasjon, bibliotek, omsorgsboliger - Planforslag - Hoff skole og bydelsfunksjoner

Saksnr: 201505963
Saken gjelder: Hoffsveien 1 A-E. Utbygging av service- og næringseiendom. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utvikling av formål for næring (kontor/hotell), service og bolig, ved transformasjon og riving av eksisterende bebyggelse og nybygg. Deler av dagens kontorbebyggelse søkes bevart i forslag til detaljregulering. Adkomst til T-bane for Fornebubanen skal inkluderes i sørøstre del av Hoffsveien 1 A vis a vi jernbanestasjonen på Skøyen. Det forutsettes at eksisterende bygning rives helt eller delvis og at det bygges nytt.

Saksnr: 202200488
Saken gjelder: Fornebubanen (Volvat), Majorstuen - Madserud

Fornebubanen er den største T-baneutbyggingen i Osloregionen i nyere tid. Strekningen utgjør ca. 8 km tunnel med 6 nye stasjoner som vil strekke seg fra Fornebu via Lysaker og Skøyen og koble seg til eksisterende T-banenett på Majorstuen. Reguleringsplanen for Fornebubanen i Oslo kommune ble vedtatt i bystyret 31.01.2018, S-4986. Planen fulgte opp fastsatt planprogram av 09.07.2014.

Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen skal bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. Denne T-baneutbyggingen er den største i Norge siden de store utbyggingene av T-banen på Oslos østkant på 1960- og 70-tallet. Etaten Fornebubanen skal på vegne av Oslo kommune og Viken fylkeskommune sørge for at den nye T-banen blir realisert.

Etaten Fornebubanen foreslår å omregulere Fornebubanen mellom Majorstuen og Madserud. Endringen foreslås for å kunne tilkoble Fornebubanen til Røabanens eksisterende spor ved Volvattunnelen. Dermed kan Fornebubanen tilknyttes T-banenettet uavhengig av fremtidige løsninger for sporområdet på Majorstuen stasjon. Planforslaget medfører åpen byggegrop ved Thaulows vei og grunnerverv av to eiendommer. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget. Forslagsstillers målsetting er å forbedre den regulerte Fornebubanetraséen som ble vedtatt av bystyret 31.01.2018. Hovedgrepet i forbedringene er å plassere traséen i fjellgrunn slik at tunnelen kan sprenges ut på tradisjonell måte. I gjeldende regulering er traséen plassert i områder med kompliserte grunnforhold og dermed utfordrende både kostnadsmessig og for fremdrift. I planarbeidet tas det hensyn til at fremtidig planløsning for Majorstuen stasjon ennå ikke er valgt. I planforslaget foreslås det etablert to tunneler, ett for inngående spor til Majorstuen og ett for utgående spor til Fornebu. Inngående spor følger i hovedsak traséen som er vedtatt (under Volvat terrasse), men får nytt tilkoblingspunkt til T-banenettet inne i Volvattunnelen. Utgående spor legges i en tunnel som har portal ved siden av Volvattunnelen, men som føres dypere slik at den legges under Sørkedalsveien, under Røabanen og under Vestre gravlund. Ved østre utløp av Volvattunnelen vil det bli etablert nye portaler. Det vil bli utført endringer av brua som krysser Ringen (T-bane) og fyllingen i tilknytning til denne. Det blir ny sporveksel for utgående Fornebubane, samt tiltak som sikrer mulighet for rømning. Utover tiltak ved bru, ny portal og nye støttemurer vil anlegget ligge under terreng. Tiltaket omfatter ikke stasjoner eller oppganger.

Byggestart for Fornebubanen var desember 2020. Byggetiden er anslått til om lag åtte år. Banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202200488
og https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

Det er sendt ut nabovarsel til sameiet:
Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplan S-4080 §§ 3 og 5 for oppføring av et overbygg på 9,2 m² BRA på en privat terrasse i 4. etasje i eiendommen beliggende Hoffsveien 8A, gnr. 31, bnr. 203. Tiltaket innebærer en overskridelse av: • Byggegrense og gesimshøyde, jf. § 3, ved at overbygget får gesims på kote +18,1, mens tillatt gesimshøyde for denne delen av bygget er kote +16,5. • Tillatt BRA i øverste etasje, jf. § 5, hvor tillatt areal er 35 % av underliggende etasje (365 m²). 4. etasje har i dag 169 m² (46,3 %), og tiltaket vil øke dette til 178,2 m² (48,82 %).
Terrassen hvor tiltaket er planlagt, er en del av byggets felles takterrasse, men er eksklusivt tilknyttet én boenhet. Styret i sameiet har gitt sin tilslutning til tiltaket.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/31/175/186:
13.12.1940 - Dokumentnr: 10846 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
AVGIFT NOK
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

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

Nye vilkår
FESTETID FORLENGET TIL 20.5.2038

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

10.09.2025 - Dokumentnr: 1072972 - 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

Nye vilkår

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

Nye vilkår
FESTETID FORLENGET TIL 20.5.2038

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: 186
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 236 SEKSJONER

06.01.2009 - Dokumentnr: 5363 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 186
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/10000

08.06.2020 - Dokumentnr: 2556309 - Reseksjonering
Snr: 186
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/10366
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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. De originale bygningstegningene er uten rombenevnelse. 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.

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.

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

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

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved

å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,0% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 242,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 191 811,- 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 14. september 2025

Ansvarlig megler

Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hoff terrasse 9

Hoff terrasse 9

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 206 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	13 min 1 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	19 min 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	21 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	8 min 3.5 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	6 min 4.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 3.8 km

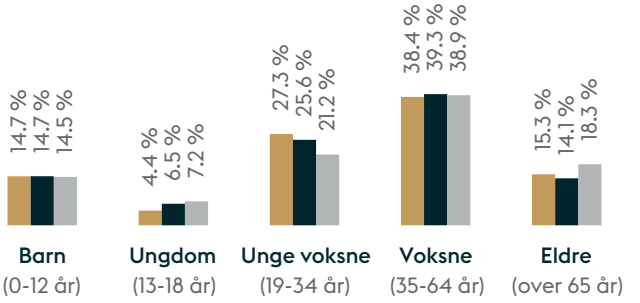
Offentlig transport

Hoff terrasse	Linje 40	3 min 0.2 km
Hoff	Linje 13	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	10 min 0.8 km
Smestad	Linje 2, 3	17 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.3 km

Barnehager

Hoff Terrasse barnehage (2-4 å...	12 barn	4 min 0.3 km
Dokka barnehage (1-5 år)	70 barn	6 min 0.4 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5...	41 barn	7 min 0.5 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 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Øvre silkestrå	11 min
Smestadbanen kunstgress	13 min
SATS Hoff	5 min
SATS Sjølyst	16 min

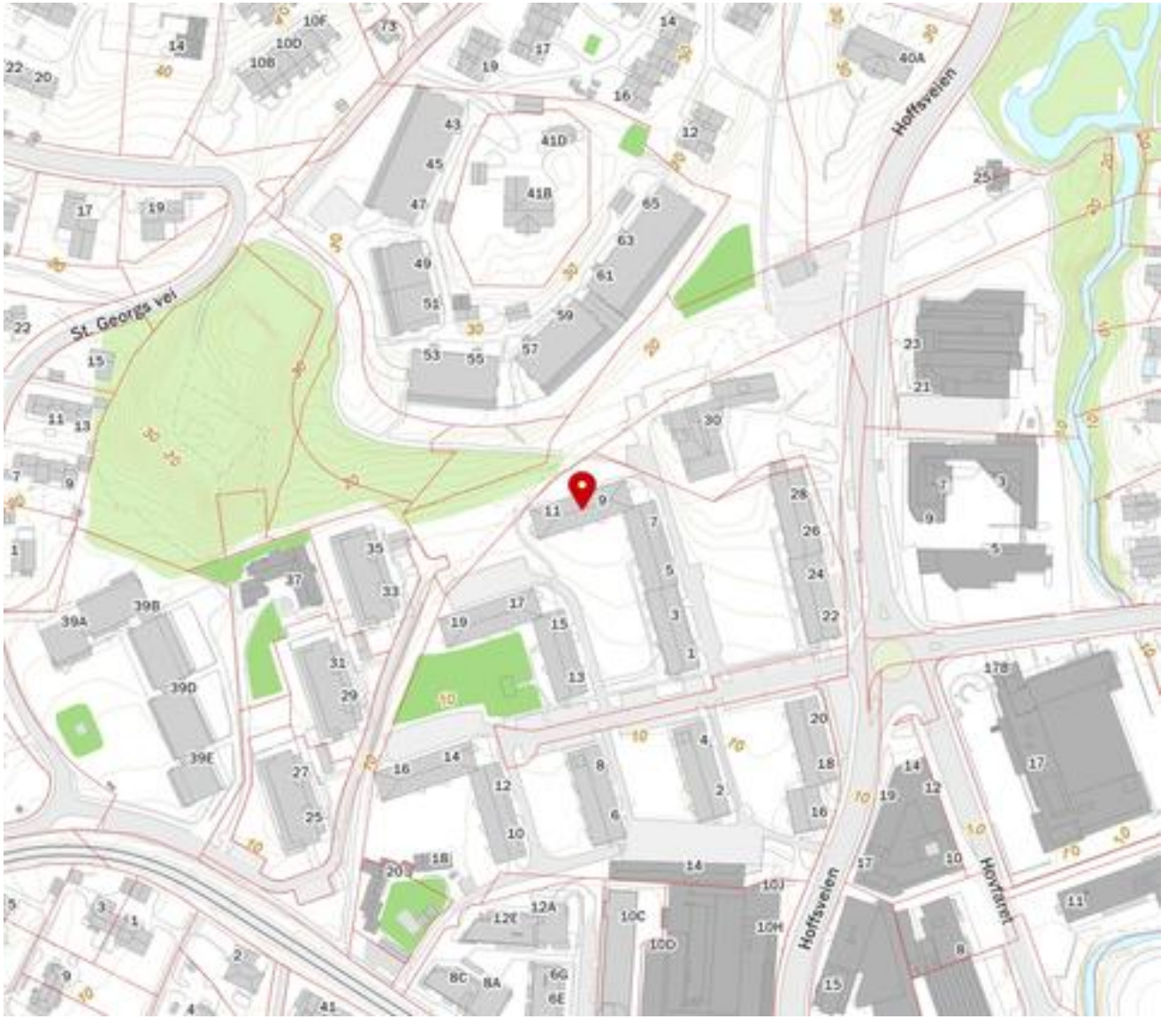
«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Hoff terrasse 9
0275 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 1950
BRA: 109 m^2
BRA-i: 93 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	4	0	3

Supertakst
GNR: 31 BNR: 175 SNR: 186

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Hoff terrasse 9
0275 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35245

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Oppsummering

TG2:
Det registreres mindre riss i betongdekket.

Beskrivelse:
Sørøst-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra stue.
Eier opplyser at det er rømningsvei i luke i balkongen.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Vindu i soverom 3 karm og har behov for justering.

Beskrivelse:
Vinduer og balkongdør er fra 2005.
Innerdører er fra 2019 og 2023.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad: Inspeksjon av radiator er noe redusert da disse er innebygd. Ved bytting av radiatorer må deler av vegg rives. Kostnader kan påløpe og er ikke ytterligere vurdert.

Anbefalte tiltak

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Følgende arbeider har blitt utført:
2019: Opplegg av nytt sikringsskap i leiligheten
-Totalrehabilitering av kabler, stikk, brytere og koblingspunkter.
-Opplegg til downlights i tak.
-Gulvvarme i bad og entre.
Kunde har kjøpt inn utstyr selv.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 09.08.2019, utført av Huselektriker AS.

Anbefalte tiltak

Hull i sikringsskap bør tettes for å forhindre berøringsfare.

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.9.2025

Rapportdato
5.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Olaf Hæhre Ingebrigtsen, Cecilia Boman Bjerke**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hoff terrasse 9, 0275 Oslo**
Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **31**
Bruksnr: **175**
Festenr:
Seksjonsnr: **186**
Andelsnr:
Leilighetsnr: **H0402**
Byggeår: **1950** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje + kjeller/loft. Felles sykkelbod i kjeller. Leiligheten har blitt oppgradert i 2019 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,47m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,35 i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører og støpejern med innfelt glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er forblendet med teglstein og er kledd med panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein (ikke besiktiget). Etasjeskille er et betongdekke.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Montert smijerns dør til soverom 1.	Ja
2021	Malt en vegg i stue og en vegg i kjøkken.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	93	93	0	0	8
Loftsbod	3	0	3	0	0
Kjellerbod 1	11	0	11	0	0
Kjellerbod 2	2	0	2	0	0
Totalt m²	**109**	**93**	**16**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	93	93	0		
Totalt m²	**93**	**93**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal måles til ca 8m². Det er skråtak. Gitterløsning. Merket 186.
Kjellerbod 1 på ca. 11m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,28m. Merket 186.
Kjellerbod 2 på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,28m. Merket 186.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørøst-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Det registreres mindre riss i betongdekket. Beskrivelse: Sørøst-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra stue. Eier opplyser at det er rømningsvei i luke i balkongen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører og støpejern med innfelt glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er fra 2005. Innerdører er fra 2019 og 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2:
Vindu i soverom 3 karm og har behov for justering.

Beskrivelse:
Vinduer og balkongdør er fra 2005.
Innerdører er fra 2019 og 2023.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

TG1:
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

TG1:
Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2019 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.
Radiator. Innredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med en tykkelse på 20mm.
Underlimt oppvaskkum og ettgreps armatur fra Tapwell. Frittstående kjøkkenøy i samme utførelse som resterende av kjøkken. Kullfiltervifte nedfelt i platetopp. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og kombi stekeovn/microovn.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Bad: 2,35m
Soverom: 2,47m
Stue: 2,47m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2017.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2019.
Rørfonyelse av avløpsrør i eksiterende bygg.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2019.
Rørfonyelse av avløpsrør i eksiterende bygg.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2019.
Rørfornyelse av vannrør i eksisterende bygg.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2019.
Rørfornyelse av vannrør i eksisterende bygg.
Fordelerskap er plassert i bad i vegg.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre. Kursfortegnelse på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2019: Opplegg av nytt sikringsskap i leiligheten
-Totalrehabilitering av kabler, stikk, brytere og koblingspunkter.
-Opplegg til downlights i tak.
-Gulvvarme i bad og entre.
Kunde har kjøpt inn utstyr selv.
Datert 09.08.2019, utført av Huselektrikser AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-IU

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Følgende arbeider har blitt utført:
2019: Opplegg av nytt sikringsskap i leiligheten
-Totalrehabilitering av kabler, stikk, brytere og koblingspunkter.
-Opplegg til downlights i tak.
-Gulvvarme i bad og entre.
Kunde har kjøpt inn utstyr selv.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 09.08.2019, utført av Huselektrikser AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Hull i sikringsskap bør tettes for å forhindre berøringsfare.

6.9 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad: Inspeksjon av radiator er noe redusert da disse er innebygd. Ved bytting av radiatorer må deler av vegg rives. Kostnader kan påløpe og er ikke ytterligere vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig ventilering og avtrekk fra bad med elstyrt el vifte. Tilluft via spalteventiler i vindu.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 119,5cm og glatte skuffefronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 25mm. Nedfelt servant med ettgreps armatur. Hånd og regndusj armatur. Speil på vegg med opplegg for lys. Utstyrt med dusjhjørne, delevegg i glass, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er renovert i 2019 ved fremlagt ferdigattest.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1

TG1:
Det registreres hullyd ved noen fliser ved dør, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Beskrivelse:
Badet er renovert i 2019 ved fremlagt ferdigattest.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder og membran er fra 2019. Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 1 mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 42,0%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjerke, Cecilia Boman	9578-5992-4-3269668	2025-09-12 12:46:23
Ingebrigtsen, Olaf Hæhre	9578-5999-4-1175414	2025-09-12 12:33:22

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
12. sep. 2025

Oppdragsnummer
5-0404/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoff terrasse 9, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Olaf Ingebrigtsen, Cecilia Boman Bjerke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. januar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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: Total rehabilitering av bad. Gammelt bad fjernet, nytt bad bygget av Olav Vvs & Bad og ferdigstilt desember 2018 i regi av tidligere eier (dokumentasjon på arbeid foreligger).

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm rehabilitering av bad i 2018 (dokumentasjon på arbeid foreligger)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olav Vvs & Bad ved Mateusz Soron og underleverandør tømrer Karol Byggtjenester.

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 ble totalrehabilitert i regi av sameiet i 2024-2025. Arbeidet er ferdigstilt og ble utført av Storo Blikkenslagerverksted AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har gjennomført drenering på flere steder i sameiet de siste årene. Det ble drenert utenfor Hoff Terrasse 9-11 i 2024 der også parkeringsplassen ble rehabilitert og det ble etablert en ny støttemur i tillegg. Utover det ble det også drenert utenfor Hoff terrasse 2-4 og 6-8 i 2024-2025.

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: 2018: - Opplegg av nytt sikringsskap i leilighet (hovedsikring står i gammelt skap i oppgangen) - Total rehabilitering av kabler, stikk, brytere og koblingsbokser - Opplegg til downlights i tak - Gulvvarmer på bad og i entré

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I sameiet er det 12 felles EL-billadere som driftes av Elaway.

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: Jar Rørteknikk AS har skiftet ut alle kaldt og varmtvannsrør samt fjernvarmerør i alle sameiets kjellere i løpet av min botid.

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: I leiligheten ble det gjennomført søknadspliktige tiltak av tidligere eier i 2018-2019 ifm rehabilitering av leiligheten. Åpning av bærevegg i stue og i entré. Arbeidet ble utført av Oslo Byggmesterservice AS. Ferdigattest for tiltaket foreligger. Sameiet har også fått rammetillatelse for å omgjøre 145 kvm med kjellerareal til to nye boenheter i Hoff terrasse 13. Arealene er solgt til en profesjonell utbygger som har til hensikt å bygge og selge de to nye boenhetene. Arealene er i dag fellesvaskeri, møterom og bod. Tilbud om fellesvaskeri skal opprettholdes.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: En stor pipe ble fjernet ifm takrehabiliteringen i 2024 i Hoff terrasse 5-7. Pipen var tidligere brukt ifm et gammelt fyrrom og ble fjernet da den ikke var i bruk lenger og hadde behov for rehabilitering om den skulle beholdes.

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)

Ja

Beskriv: I de byggene det har vært tegn til fukt eller vanninntrengning har det blitt drenert fortløpende i min botid.

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har nylig mottatt en geoteknisk rapport som dokumenterer at det setning på deler av sameiets bygningsmasse. Dette gjelder ikke Hoff terrasse 9. Se mer informasjon om dette i salgsoppgaven. I leiligheten ble det i 2018 av forrige eier lagt ny avrettingsmasse på gulvet i hele leiligheten.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifm kjøp av boligen i 2020 foreligger det en salgsoppgave med takstrapport.

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?

Ja

Beskriv: Sameiet, ved styret, har et noe anstrengt forhold til naboeiendommen Hoffsveien 30 eid av Stiansen Eiendom AS. Sameiet har klaget på Hoffsveien 30 sin bruk av sjenerende containere som renovasjonsløsning. Hoffsveien 30 har noen parkeringsplasser på baksiden av sitt bygg som bruker sameiets vei som tilkjøring. Sameiet mener at Hoffsveien 30 ikke har noen veirett og ønsker å få en slutt på praksisen. Det er også uenighet om hvem som har vedlikeholdsplikten på et lite garasjenedkjøringshus der garasjekjelleren tilhører Hoffsveien 30. Nevnte saker har begrenset sjenanse for beboerne, men er noe styret jobber med.

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

Ja

Beskriv: Sameiet er uenig med Stiansen Eiendom AS om hvordan de har innrettet seg på deler av sin eiendom og hvordan de benytter deler av sameiets vei for tilkjøring. Dette er noe styret jobber med.

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?

Ja

Beskriv: Det er kalt inn til ekstraordinært styremøte 7.oktober for å behandle følgende saker: - Be årsmøtet om godkjenning til reseksjonering av kjellerarealer i Hoff terrasse 13 som er solgt til en utbygger. - Det skal stemmes over om sameiet skal inngå avtale om å etablere radiatormålere for å fordele kostnader til oppvarming i større grad etter individuelt forbruk istedenfor etter sameierbrøk slik det er i dag. - På hovedsoverommet i leiligheten har vi observert at det er et lite riss i murveggen. Det har ikke endret seg siden vi flyttet inn. Vi oppfatter det til kun å være kosmetisk og har ikke tatt initiativ til videre undersøkelser.

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: 5-0404/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

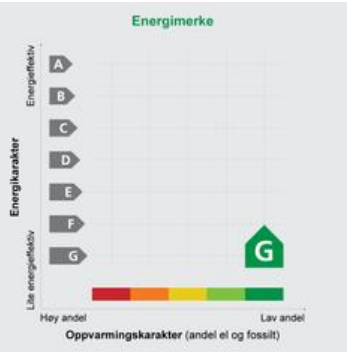
Navn	Dato	Navn	Dato
Ingebrigtsen, Olaf Hæhre	2025-09-12	Bjerke, Cecilia Boman	2025-09-12
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Ingebrigtsen, Olaf Hæhre		bankID Bjerke, Cecilia Boman	

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hoff Terrasse 9
Postnr	0275
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0402
Gnr.	31
Bnr.	175
Seksjonsnr.	186
Festenr.	
Bygn. nr.	9
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-820632
Dato	01.10.2017



Eier	Anna Maria Parente Ribes
Innmeldt av	Anna Maria Parente Ribes

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo — Dato utkjørt: 02.09.25 Side 1 av 4

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/186	**Fødselsdato eier:** 13.08.1987
HOFF TERRASSE 9	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:** 23.06.1991
0275 OSLO	**Eiere:**	Olaf Hæhre Ingebrigtsen, Cecilia Boman Bjerke	
Organisasjonsnr: 871 526 672	**Seksjonsnr:**	186	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 350**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 344
	Tillegg bredbånd	276
	Felleskostnader	3 671
	Avdrag IN-lån	530
	Strøm og fjernvarme	242
	Renter IN-lån	287

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	261 906	Gjeld siste årsoppg.:	277 291
Klient ajourf. lån:	51 079 997,47	Klient gj. s. årsoppg.:	52 972 919

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987186456, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 02.09.2025: 6.7% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 75
- Saldo per 02.09.2025: 5 748 655
- Andel av saldo: 49 614
- Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.12.2031)
- Opprinnelig innfrielse lån (IN): 41
- Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 38

Lånenummer: 83987238081, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 02.09.2025: 6.7% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 345
- Saldo per 02.09.2025: 42 367 769
- Andel av saldo: 202 856
- Første termin: 01.11.2024Første avdrag: 01.01.2025 (siste termin 01.06.2054)

Lånenummer: 83987268584, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 02.09.2025: 6.75% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 100
- Saldo per 02.09.2025: 1 970 960
- Andel av saldo: 9 437
- Første termin/første avdrag: 01.08.2025 (siste termin 01.01.2034)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo — Dato utkjørt: 02.09.25 Side 2 av 4

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/186	**Fødselsdato eier:** 13.08.1987
HOFF TERRASSE 9	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:** 23.06.1991
0275 OSLO	**Eiere:**	Olaf Hæhre Ingebrigtsen, Cecilia Boman Bjerke	
Organisasjonsnr: 871 526 672			

5: Restanse felleskostnader pr. 02.09.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	277 291	Andre inntekter:	2 162
Annen formue:	50 100	Utgifter:	12 921		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	186	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	31/175 - seksjon:186
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	386 998,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Eika Skadeforsikring AS	Polisenr:	6965XXX

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	04.01.2021	SSBnr:	H0402
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

BRANNSIKRING
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på
alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder.

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/186	**Fødselsdato eier:**	13.08.1987
HOFF TERRASSE 9	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	23.06.1991
0275 OSLO	**Eiere:**	Olaf Hæhre Ingebrigtsen, Cecilia Boman Bjerke		

Organisasjonsnr: 871 526 672

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

BRØKFORDELT LÅN
Lån med lånenr. 83987238081 følger derimot vanlig sameiebrøk.

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

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

FELLESKOSTNADER
Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

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

Det er heller ikke nødvendig med godkjenning fra bortfesterne.

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

FJERNVARME
Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene, og spesifisert på faktura. På grunn av høye fjernvarmekostnader er det besluttet at linje for fjernvarme på felleskostnadene skal følge reelle kostnader. Denne posten vil derfor variere fra måned til måned iht tidligere forbruk. Ved salg oppfordres megler/selger til å spesifisere denne posten som hyppig varierende, og separat fra øvrige felleskostnader.

BOOKING - PARKERING
Sameiet har en parkeringsløsning som baserer seg på booking.

Parkeringsplasser kan bookes på Naborom under beboerguide og parkering:
https://www.hoffterrasse.no/p/55926/parkering

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

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

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

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

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

Boligopplysninger: Saksbehandler: Victoria Vo Dato utkjørt: 02.09.25 Side 4 av 4

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/186	**Fødselsdato eier:**	13.08.1987
HOFF TERRASSE 9	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	23.06.1991
0275 OSLO	**Eiere:**	Olaf Hæhre Ingebrigtsen, Cecilia Boman Bjerke		

Organisasjonsnr: 871 526 672

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BREDBÅND
I 2021 inngikk sameiet kollektiv avtale med Global Connect som gir alle boligseksjoner
1000Mbit/1000Mbit internett. Avtalen inkluderer ikke kabel-TV.
For spesifisert faktura kan Global Connect kontaktes direkte på tlf: 38 99 01 00, Mandag - fredag 08.00-16.00.

Annen informasjon:



Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Hoff Terrasse Sameie

Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

Tid: mandag 18.03.2024, kl 18:00

Sted: på Skøyen Atrium

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Ekstraordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie

mandag 18.03.2024, kl 18:00 på Skøyen Atrium

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

1.3 Opptak av navnefortegnelse

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

2. Saker til orientering

2.1 Orientering fra styret om takrehabilitering

Takene i sameiet er i hovedsak fra byggeåret og som nevnt på flere årsmøter er det et stort behov for å skifte ut takene.

Styret har nå inngått en intensjonsavtale med Storo Blikkenslagerverksted om bytte av tak etter en anbudsrunde holdt av Utne Prosjekt på vegne av styret.

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om finansiering av takrehabilitering

Takrehabiliteringen foreslås finansiert ved låneopptak.

I den forbindelse foreslår styret å ta opp et nytt lån på 42,8 MNOK som vil nedbetale eksisterende lån på 12,8 MNOK. Det vil gi sameiet en netto opplåning på 30 MNOK. Styret ønsker å ta opp noe mer lån enn estimert kostnad på takprosjektet for å ta høyde for kostnadssprekker. Eventuelt overskytende beløp vil benyttes som et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold. Handelsbanken tilbyr en rente på 7,10 % med en nedbetalingstid på 30 år, og avdragsfrihet ut 2024 på det nye lånet. Det er en lavere rente enn dagens lån på 12,8 MNOK som har 7,35%.

Sameiet har en god innskuddsrente på sin driftskonto (4%) så det er ikke så kostbart å ha noe ekstra i lån for å ha midler på bok til fremtidig vedlikehold. Dette muliggjør å holde felleskostnadene nede, ellers må det hentes mer til vedlikehold over felleskostnadene.

Styret vil avvente til takprosjektet er ferdigstilt før det tar stilling til en eventuell økning av felleskostnadene. På nåværende tidspunkt estimerer styret en økning i felleskostnadene fra 2025 på totalt kr 1.000.000,- som tilsvarer ca 10% økning av de uspesifiserte felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å finansiere takrehabilitering ved å refinansiere dagens lånenr. 8398.72.29112 med saldo 12,8 MNOK med et nytt lån på inntil kr 42,8 MNOK, med 30 års nedbetalingstid og avdragsfrihet ut 2024.

3.2 Forslag fra styret om nedbetalingsordning på nytt lån

Dagens balkonglån kan nedbetales av seksjonseierne slik at man får redusert gjeld og månedlige felleskostnader.

Styret foreslår å innføre den samme ordningen for nytt, refinansiert lån. Løsningen innebærer kostnader for sameiet med et etableringsgebyr på kr 15 000 ink mva og en årlig avregningskostnad på kr 9 800 ink mva. I tillegg belastes seksjonseier med kr 2 713 ved nedbetaling av gjeld.

Se vedlagt informasjonsskriv om særfordelt lån med nedbetalingsmulighet i sameier.

Forslag til vedtak: Det vedtas å etablere nedbetalingsordning på nytt, refinansiert lån i forbindelse med takrehabilitering. Styret gis mandat til å inngå nødvendige avtaler i forbindelse med dette.

3.3 Forslag fra styret om omregulering av kjellerbod i HV26 til boligseksjon

For å redusere kostnadene med takrehabilitering betraktelig ønsker styret å omregulere bodareal i kjelleren til Hoffsveien 26 på ca. 100kvm til boligkseksjon og selge denne seksjonen.
Vi har ikke eksakte mål før vi får tilgang til området 1/6

Denne boden er i dag leid ut, men leieforholdet opphører 31/5

Med forbehold forventer vi en gevinst på mellom kr. 5 000 000 og kr. 6 000 000 før skatt ved salg av ferdig bygget bolig.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å søke om omregulering av kjellerarealet under seksjon 121 i Hoffsveien 26 til boligformål med et uteareal likt i størrelse med balkongen i seksjonen over, samt salg av denne seksjonen gitt at Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden og at det er teknisk gjennomførbart.

3.4 Forslag fra styret om omregulering av fellesarealer i HT13/15 til boliger

For å redusere kostnadene med takrehabilitering betraktelig ønsker styret å omregulere vaskeriet og andre fellesarealer inkludert styrerommet i Hoff terrasse 13/15 til to nye boligseksjoner.

Vaskeriet i form av to vaskemaskiner og to tørketromler flyttes til området som er vist i vedlegget.

Dagens vaskeriareal vil bli til en seksjon på ~85kvm og det resterende arealet en seksjon på ~60kvm, totalt ~145kvm areal til boligformål.

Med forbehold forventer vi en gevinst på mellom kr. 8 000 000 til kr. 9 000 000 før skatt ved salg av ferdig bygget boliger.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å søke om omregulering av vaskeri/kjellerarealet i Hoff terrasse 13/15 til boligformål, se vedlegg, med et uteareal i tilsvarende størrelse som balkongene. Og klargjøre seksjonene for salg gitt at Plan og bygningsetaten godkjenner søknaden og at det er teknisk gjennomførbart.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

VEDLEGG



FAKTA OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET I SAMEIE

Når vedlikehold i gården skal utføres eller balkonger bygges, må prosjektet finansieres. Avhengig av hva slags prosjekt det gjelder, kan finansieringsmetode være bruk av sameiets oppsparte midler, kapitalinnkreving direkte fra seksjonseierne, låneopptak eller en kombinasjon av disse.

Dersom vedlikeholdsprosjektet helt eller delvis skal lånefinansieres, vil seksjonseiere oppleve at felleskostnadene øker for å dekke finanskostnader til sameiets lån.

Når et eierseksjonssameie tar opp lån, får ikke banken sikkerhet for lånet, da det ikke kan etableres pant med sikkerhet i eiendommen. Rentebetingelsene til sameiet blir således dårligere enn det seksjonseier klarer å oppnå som privatperson hos sin egen bankforbindelse. Seksjonseier kan, i motsetning til banken, pantsette egen seksjon.

Dersom låneopptak blir valgt som sameiets valgte finansieringsmetode, er det ofte at seksjonseiere med tilgjengelige midler ønsker mulighet til å innfri sin andel av sameiets lån slik at de månedlige felleskostnadene reduseres tilsvarende.

Sameiets styre kan inngå avtale med forretningsfører for å administrere ordningen med at det gis innbetalingsmulighet for seksjonseiere på sameiets lån. (Lånet blir å anse som særfordelt så fort en seksjonseier har innbetalt sin andel fellesgjeld helt eller delvis.)

Det opereres typisk med fire årlige terminforfall som skal samsvare med nedbetalingsplanen. Særinnbetalingen må skje senest den 20. i måneden før terminforfallet, som typisk vil være 1. mars, 1. juni, 1. september og 1. desember. Felleskostnadene (renter og avdrag) vil nedjusteres påfølgende måned etter terminforfallet.

Positive sider ved nedbetalingsordningen

1. Jo flere som betaler inn sin individuelle gjeld, jo mindre eksponert er laget overfor banken, og jo større lånemuligheter kan laget få.
2. Eieren betaler mindre i renter og avdrag hver måned.
3. Det kan være at man får bedre rente på et personlig lån enn det laget har.
4. Ved salg av leiligheten ser det bedre ut at de månedlige felleskostnadene ikke er så høye.

Viktig å vite før man foretar en individuell nedbetaling eller kjøper en leilighet hvor fellesgjelden er nedbetalt
En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom en seksjonseier skulle få bruk for pengene. Da må seksjonseier søke annen privat finansiering.

Sameiet har lovfestet legalpanterett på 2 G på den enkelte seksjon. Dette pantet synes ikke i grunnboken, men foreligger ihht loven. 1 G per 2024 er på kr 118 620,-. Legalpantet vil fungere som en sikringsordning for at den enkelte seksjon overholder sitt ansvar.

Den enkelte seksjonseier som innfrir sin andel fellesgjeld, er likevel ikke fritatt for ansvar i forhold til långiver, og kan ved mislighold av lånet bli holdt proratarisk ansvarlig for lånets restsaldo inklusiv forsinkelsesrenter og inndrivelseskostnader iht. låneavtalen helt frem til lånet er innfridd i sin helhet. Dette vil kun bli aktuelt i et tilfelle hvor gjelden til seksjonen overstiger legalpantet nevnt ovenfor.

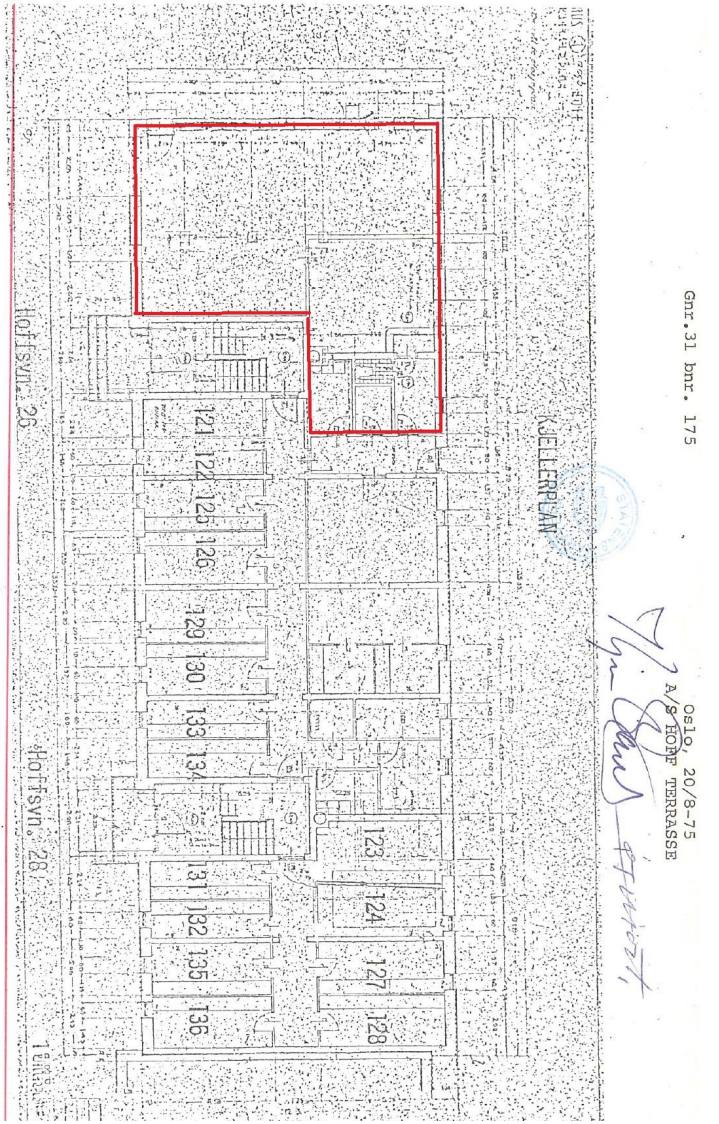
Av denne grunn er det viktig at man er trygg på økonomien generelt i laget. I et sameie med god økonomi, er risikoen for at man skal bli proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld også lavere.

Sameiet har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale, og sameiet kan heller ikke binde renten på lånet.

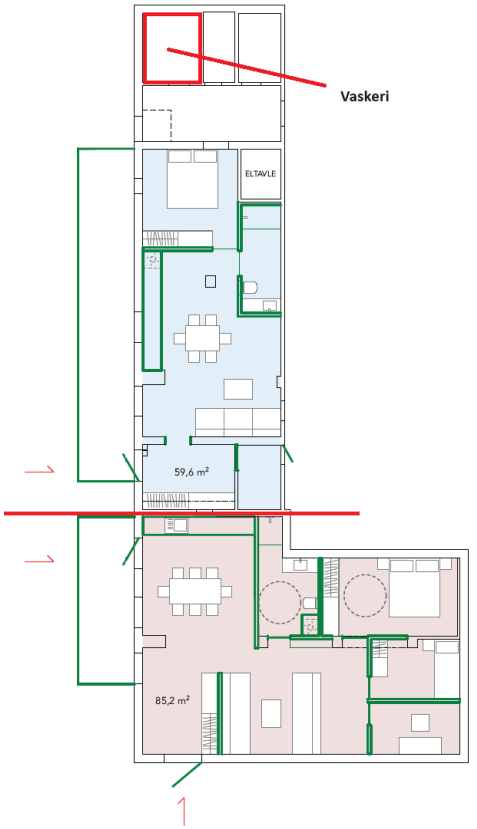
Sameiet kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av denne avtalen. Dette innebærer at sameiet er avhengig av at seksjonseierne foretar innbetalinger på lånet for å innfri tidligere enn nedbetalingstiden.

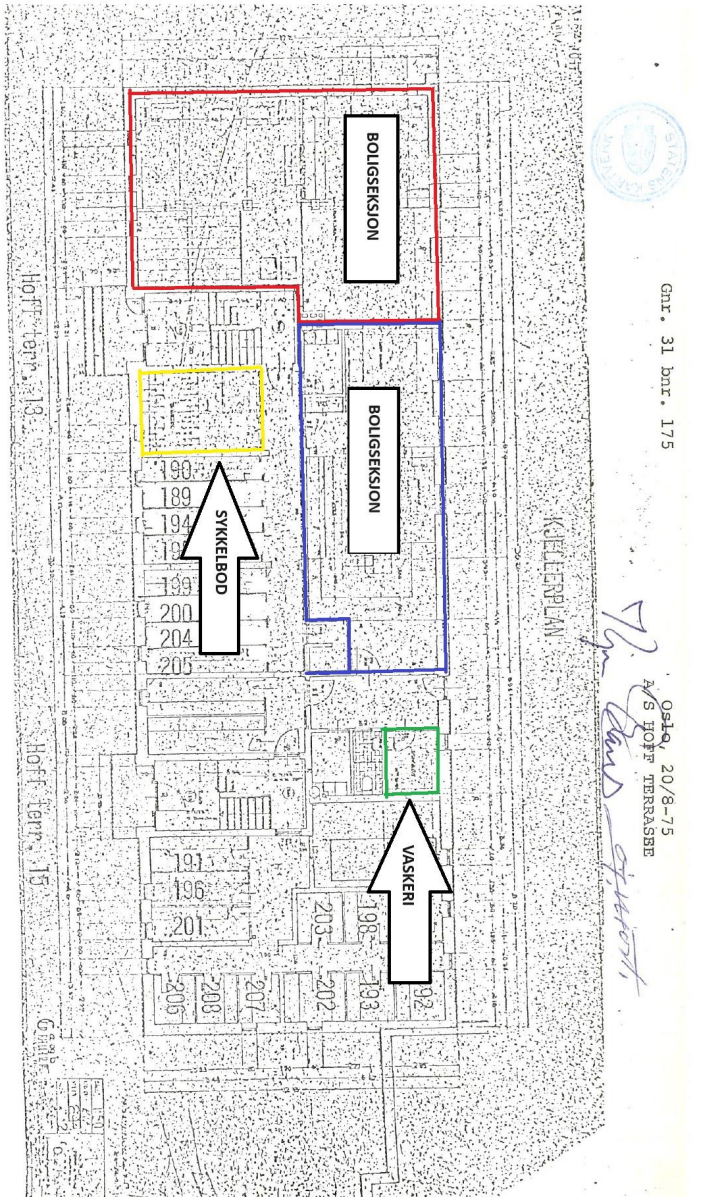
Kostnader
Et særfordelt lån med mulighet for innbetaling krever mer avregning og «vedlikehold» enn hva et vanlig lån gjør. Derfor følger det en etableringskostnad på kr 15 000,- ink mva. Deretter følger et årlig avregningsgebyr på kr 9 800,- ink mva. for løpende oppfølging og avregning. Dette faktureres sameiet.

I tillegg belastes hver innbetaling med et gebyr på kr 2 713,-. Dette faktureres seksjonseieren etter innbetaling.



Skisse under arbeid for Hoff terrasse 13/15 kjellerområder





PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - på Skøyen Atrium.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

1.2 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

1.3 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 61 seksjonseiere og 40 representert med fullmakt, til sammen 101 stemmeberettigede.

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

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Caroline Holst Kavli ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Frank Tidemann og David Fluck valgt.

2. Saker til orientering

2.1 Orientering fra styret om takrehabilitering

Takene i sameiet er i hovedsak fra byggeåret og som nevnt på flere årsmøter er det et stort behov for å skifte ut takene.

Styret har nå inngått en intensjonsavtale med Storo Blikkenslagerverksted om bytte av tak etter en anbudsrunde holdt av Utne Prosjekt på vegne av styret.

Vedtak:
Joachim Utne fra Utne Prosjekt redegjorde for prosjektet og tok imot spørsmål.

Det bemerkes at det ikke er ønsket at folk skal gå ut på terrassen i løpet av hele byggeprosessen under arbeidstiden. Lufting er ok, men støy og muligens støv må aksepteres.

Kranbil vil sperre enkelte parkeringsplasser i perioder på dagtid. Dette vil i tilfelle varsles.

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om finansiering av takrehabilitering

Takrehabiliteringen foreslås finansiert ved låneopptak.

I den forbindelse foreslår styret å ta opp et nytt lån på 42,8 MNOK som vil nedbetale eksisterende lån på 12,8 MNOK. Det vil gi sameiet en netto opplåning på 30 MNOK. Styret ønsker å ta opp noe mer lån enn estimert kostnad på takprosjektet for å ta høyde for kostnadssprekker. Eventuelt overskytende beløp vil benyttes som et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold. Handelsbanken tilbyr en rente på 7,10 % med en nedbetalingstid på 30 år, og avdragsfrihet ut 2024 på det nye lånet. Det er en lavere rente enn dagens lån på 12,8 MNOK som har 7,35%.

Sameiet har en god innskuddsrente på sin driftskonto (4%) så det er ikke så kostbart å ha noe ekstra i lån for å ha midler på bok til fremtidig vedlikehold. Dette muliggjør å holde felleskostnadene nede, ellers må det hentes mer til vedlikehold over felleskostnadene.

Styret vil avvente til takprosjektet er ferdigstilt før det tar stilling til en eventuell økning av felleskostnadene. På nåværende tidspunkt estimerer styret en økning i felleskostnadene fra 2025 på totalt kr 1.000.000,- som tilsvarer ca 10% økning av de uspesifiserte felleskostnadene.

Vedtak:

Styret gis mandat til å finansiere takrehabilitering ved å refinansiere dagens lånenr. 8398.72.29112 med saldo 12,8 MNOK med et nytt lån på inntil kr 42,8 MNOK, med 30 års nedbetalingstid og avdragsfrihet ut 2024.

Enstemmig vedtatt

3.2 Forslag fra styret om nedbetalingsordning på nytt lån

Forslag til vedtak:

Det vedtas å etablere nedbetalingsordning på nytt, refinansiert lån i forbindelse med takrehabilitering. Styret gis mandat til å inngå nødvendige avtaler i forbindelse med dette.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok å utsette saken.

Enstemmig vedtatt

3.3 Forslag fra styret om omregulering av kjellerbod i HV26 til boligseksjon

For å redusere kostnadene med takrehabilitering betraktelig ønsker styret å omregulere bodareal i kjelleren til Hoffsveien 26 på ca. 100kvm til boligseksjon og selge denne seksjonen.
Vi har ikke eksakte mål før vi får tilgang til området 1/6

Denne boden er i dag leid ut, men leieforholdet opphører 31/5

Med forbehold forventer vi en gevinst på mellom kr. 5 000 000 og kr. 6 000 000 før skatt ved salg av ferdig bygget bolig.

Vedtak:

Styret gis mandat til å søke om omregulering av kjellerarealet under seksjon 121 i Hoffsveien 26 til boligformål med et uteareal likt i størrelse med balkongen i seksjonen over, samt salg av denne seksjonen gitt at Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden og at det er teknisk gjennomførbart.

Vedtatt med 100 stemmer mot 1 stemme

3.4 Forslag fra styret om omregulering av fellesarealer i HT13/15 til boliger

For å redusere kostnadene med takrehabilitering betraktelig ønsker styret å omregulere vaskeriet og andre fellesarealer inkludert styrerommet i Hoff terrasse 13/15 til to nye boligseksjoner.

Vaskeriet i form av to vaskemaskiner og to tørketromler flyttes til området som er vist i vedlegget.

Dagens vaskeriareal vil bli til en seksjon på ~85kvm og det resterende arealet en seksjon på ~60kvm, totalt ~145kvm areal til boligformål.

Med forbehold forventer vi en gevinst på mellom kr. 8 000 000 til kr. 9 000 000 før skatt ved salg av ferdig bygget boliger.

Vedtak:

Styret gis mandat til å søke om omregulering av vaskeri/kjellerarealet i Hoff terrasse 13/15 til boligformål, se vedlegg, med et uteareal i tilsvarende størrelse som balkongene. Og klargjøre seksjonene for salg gitt at Plan og bygningsetaten godkjenner søknaden og at det er teknisk gjennomførbart.

Vedtatt med 100 stemmer for og 1 stemme mot

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.19:20.

Protokoll ekstraordinært møte for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Caroline Holst Kavli (sign.)	19.03.2024
Protokollvitne	David Fluck (sign.)	18.03.2024
Protokollvitne	Frank Tidemann (sign.)	19.03.2024

Hoff Terrasse Sameie

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 23.04.2025, kl 18:00

Sted: Skøyen Atrium

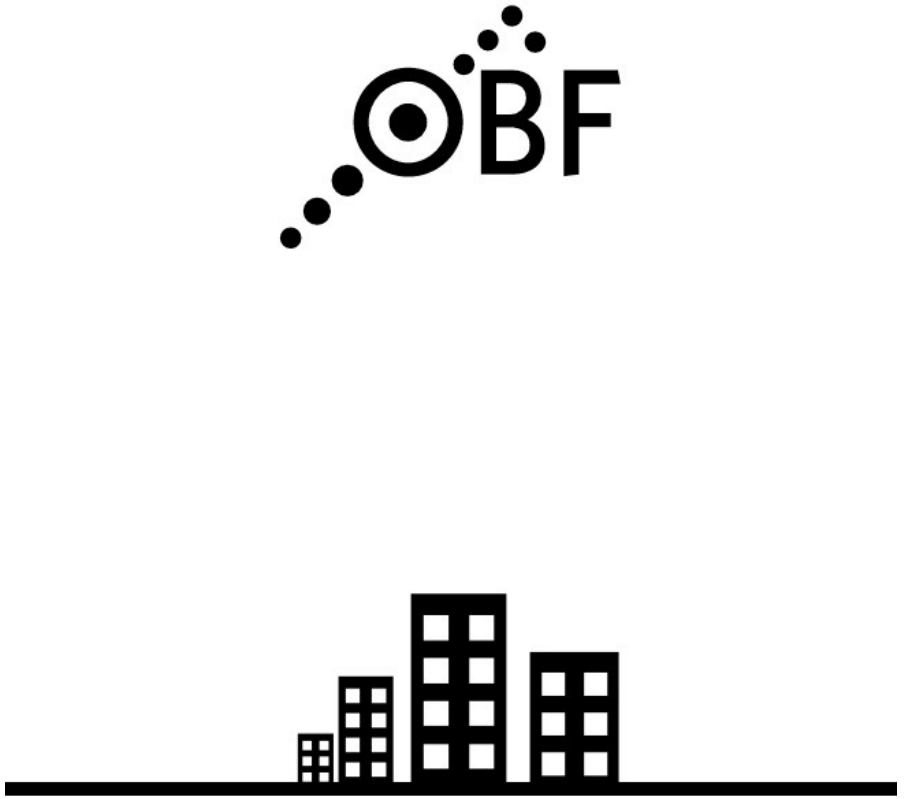
Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _



Årsmøte i Hoff Terrasse Sameie

Onsdag 23.04.2025, kl 18:00

Skøyen Atrium

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 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 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 470 000, KPI-justert og hensyntatt ekstra varamedlem.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 470 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om radiatormålere

Styret har, i tråd med tidligere vedtak fra generalforsamling, jobbet med å kartlegge mulighetene for individuell måling av energiforbruk i sameiet.

Det ble tidlig klart at forbruksmåling av varmt tappevann ville bli en for kostnadskrevende og inngripende operasjon å få gjennomført. Fokus har derfor vært på energi som går med til oppvarming av leilighetene, og hvordan måle denne.

I den pågående prosessen har vi tatt kontakt med de ledende leverandørene av radiatormålere, innhentet og sammenliknet teknologier, priser og referanser. Styret har også tatt kontakt med liknende sameier/borettslag som har målere installert, for å høste erfaringer.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om forbud mot fyrverkeri på sameiets eiendom

Flere beboere har henvendt seg til styret om bruk av fyrverkeri på sameiets eiendom og velger derfor å samle dette i et forslag fra styret.

Det er foreslått at det innføres et forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets eiendom. Dette begrunnes med følgende:

- **Sikkerhet & Helsefare:** Det er ikke tilstrekkelig avstand til boliger, biler og annen eiendom, noe som øker risikoen for brann og skader både på person og eiendom.
- **Tidligere hendelser:** For noen år siden førte kastet brukt fyrverkeri i pappcontaineren til brann, og containeren måtte byttes ut på sameiets kostnad.
- **Dyrevelferd:** Fyrverkeri skaper stress og frykt for husdyr og dyrelivet i området.
- **Forsøpling:** Etter oppskyting blir det ofte liggende igjen søppel og rester av fyrverkeri på sameiets fellesarealer.
- **Miljøhensyn:** Fyrverkeri bidrar til luftforurensning og forsøpling, noe som påvirker miljøet negativt.
- **Offentlig mening:** En undersøkelse fra desember 2024 viste at nesten tre av fire ønsker forbud mot fyrverkeri, og ser på dronefyrverkeri eller lasershow som bedre alternativer. (*NITO undesøkelse*)

Forslag til vedtak: Husordensreglene får følgende tillegg:

"Det er forbudt å bruke fyrverkeri på sameiets eiendom."

5.2 Forslag fra styret om salg av fellesarealer i HT13/15

Ved ekstraordinært årsmøte 18.03.2024 ble det fattet følgende vedtak i sak 3.4:

"Styret gis mandat til å søke om omregulering av vaskeri/kjellerarealet i Hoff terrasse13/15 til boligformål, se vedlegg, med et uteareal i tilsvarende størrelse som balkongene. Og klargjøre seksjonene for salg gitt at Plan og bygningsetaten godkjenner søknaden og at det er teknisk gjennomførbart.

Vedtatt med 100 stemmer for og 1 stemme mot"

Styret trenger nå årsmøtets godkjennelse for å faktisk selge arealet.

Teknisk rom i HT15 bygges om til sykkelbod for å sikre at det ikke tapes areal for oppbevaring av sykler.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å selge fellesarealene i Hoff Terrasse 13/15 som i dag består av vaskeri, 1 sykkelbod og styrerom.

Flertallskrav: 2/3 flertall

5.3 Forslag fra Marie Steffensen og Odin Oma, Sykkelbur på uteområdet

Det bør tilrettelegges bedre for dem som bruker elsykkel som sitt fremkomstmiddel istedenfor bil i sameiet. Elsykler er tunge og krunglete å få inn og ut av bodene i kjellerne. Et låsbart sykkelbur med tak til elsykler hadde vært kjærkomment.

Forslag til vedtak: Styret anskaffer og plasserer ut et låsbart sykkelbur med tak som har plass til flere elsykler på uteområdet.

Styrets innstilling: Styret ser noen praktiske og estetiske utfordringer med å sette ut et stort bur i fellesarealene og ønsker heller å utrede dette før det fattes et vedtak.

5.4 Forslag fra Marie Steffensen og Odin Oma, Gjerde med gangpassasje mot Hoffsveien 30

Høyblokka i Hoffsveien 30 har etablert all sin søppelhåndtering (to containere) og ekstra parkeringsplasser på baksiden av høyblokka. Området som er benyttet er ikke deres eiendom, men eies av Oslo kommune. De har ikke rett til å benytte seg av området. Frontsiden av blokka har tilgjengelige arealer for søppelhåndtering og parkering som i stedet bør benyttes.

Deres utnyttelse av området på baksiden er problematisk for oss i Hoff terrasse sameie av flere grunner:

1. Vår vei langs Hoff terrasse 1-7 blir belastet av hyppig lastebilinnkjøring og biler som ikke tilhører vårt sameie. Asfalten trenger da oftere vedlikehold. Asfaltering er svært kostbart.
2. Bilistene kjører ofte i høy hastighet forbi som gjør det utrygt, spesielt for barn, eldre og husdyr.
3. Da disse to søppelcontainerne skal ta all avfall for hele høyblokka, blir det raskt overfylt. Det er stadig søppel på utsiden av containerne som tiltrekker seg rotter og skadedyr.

Forslag til vedtak: For å få et tryggere og renere miljø for våre beboere ønsker vi at det stemmes over å sette opp et gjerde med fotgjenger- og sykkelpassasje (tilsvarende løsning som er brukt mot st. Edmunds vei) mot tomtegrensen til Hoffsveien 30.

5.5 Forslag fra Cecilia Boman Bjerke, Oppdatering husordensregler nr 33. P-bestemmelser / Fartsgrense

Dagens fartsgrense i sameiet er satt til 30km/t (husordensreglene punkt 33) som er alt for fort med tanke på små barn som pluteslig kan finne på å løpe ut i veibanen mellom parkerte biler.

Maks fartsgrense bør reduseres med tanke på sikkerhet.

Forslag til vedtak: Husordensregel nr. 33 siste punkt endres til:
"Fartsgrensen på sameiets område er 10km/t. Vis hensyn!"

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til forslaget

5.6 Forslag fra Cecilia Boman Bjerke, Oppdatering av husordensregel nr 50:Oppussing

Støyende oppussing på kveldstid og i helgene skaper mye unødig støy i perioder det burde forventes å kunne ha ro i boligen.

Forslag til vedtak: Husordensregel nr 50 endres til:

"Oppussing og vedlikehold som medfører støy må ikke utføres:

- mellom kl. 21.00 - 08.00 på vanlige virkedager

- etter kl.17.00 på **fredager**
- på **lørdager**, søn- og helligdager"

Styrets innstilling: Styret har alt gjort endringer på husordensreglene som er publisert innen årsmøtet finner sted. Årsmøtet bør vurdere om det er behov for ytterligere innstramming av tidspunkt.

5.7 Forslag fra Natasa Blagojevic, reetablering av avfallssiloer HV22 til HV28

Vi trenger løsning på mangel på søppelkasser for Hoffsveien 22-28, det er helt mulig å komme med bil samme sted hvor de var før eller finne en annen plassering. Om om det hjelper vi kan få bare vanlig søppelcontainer, papir kan vi bære til andre søppelkasser, det kaster man ikke daglig så det er ikke så problematisk.

Om det er fare for at de som ikke hører til i vårt sameie kaster søppel hos oss kan det monteres lås på lokkene som åpnes med mobiltelefon.

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheten for etablering av avfallssiloer for rekken HV22 til HV28 og bestiller dette dersom det er praktisk gjennomførbart.

5.8 Forslag fra styret om oppgradering av hovedinngangsparti

Styret ønsker å etablere et penere inngangsparti til sameiets område ved hovedinnkjørselen fra rundkjøringen. Det gjelder hovedsakelig arealet utenfor næringslokalet til Viamilano. Et så flott sameie som Hoff Terrasse bør ha et inngangsparti som signaliserer at man nå kommer inn til det private sameiet Hoff terrasse ved å ha et ordentlig skilt med pent opparbeidet område rundt. Videre bør det også gi en overordnet kartoversikt over området. Styret er i dialog med arkitekt om å foreslå en fin helhetlig løsning. Styrets vurdering er at dette er en investering som vil komme alle sameierne til gode ved å løfte inntrykket og potensielt verdien på seksjonene.

Styret legger ut bilder på nettsiden.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å gjennomføre oppgradering av hovedinngangsparti iht. redegjørelsen over.

Flertallskrav: 2/3 flertall

5.9 Forslag fra styret om låneopptak

Det er foretatt store oppgraderinger av uteområdene. Det gjenstår noen partier som styret ønsker å få tatt slik at det blir et helhetlig godt inntrykk av området. Veipartiet fra Hoff terrasse 1-7 er ett av områdene som gjenstår. Oppgraderingen av hovedinngangspartiet omtalt i sak 5.9 er et annet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil 4 MNOK med inntil 30 års løpetid for å gjennomføre investeringer og vedlikehold av uteområdene.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder, Frank Tidemann, og styremedlem, Olaf Ingebrigtsen, har ett år igjen av sin periode og er ikke på valg i år.

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Atle Gøhtesen

Lene Schjerven

Andreas Baklien (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Olaf Ingebrigtsen

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Jørgen Hjermstad

Martin Styren

6.3 Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomitéen for siste periode har vært: David Fluck og Merete Kramarics

7. 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, 08.03.2025

Styret i Hoff Terrasse Sameie

Styreleder, Frank Tidemann
Styremedlem, Atle Gøhtesen
Styremedlem, Lene Schjerven
Styremedlem, Olaf Hæhre Ingebrigtsen
Styremedlem, Andreas Baklien
Varamedlem, Martin Skovsager Styren
Varamedlem, Jørgen Hjermstad

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 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, Atle Gøhtesen
Styremedlem, Lene Schjerven
Styremedlem, Olaf Hæhre Ingebrigtsen
Styremedlem, Andreas Baklien
Varamedlem, Martin Skovsager Styren
Varamedlem, Jørgen Hjermstad

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 240 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Naborom

Sameiet benytter OBFtjenesten Naborom, som du finner på hoffterrasse.no. Naborom er en kommunikasjonsplattform bestående av hjemmeside og app hvor styret kan publisere nyheter, sende ut meldinger, opprette arbeidsgrupper, dele arrangementer, m.m. For beboere betyr det enklere tilgang til informasjon og kommunikasjon med styret og naboer.

Vi anbefaler alle å ta i bruk Naborom – enten dere følger med på hjemmesiden eller laster ned appen på mobil eller nettbrett. Gå til vår hjemmeside hoffterrasse.no, trykk på «Naborom (logg inn)» i menyen og be om engangskode. Dersom dere i dette steget får beskjed om at e-postadressen deres ikke finnes, skyldes dette at vi ikke har registrert, eller har registrert feil, e-postadresse på deg. Ta da kontakt med OBF på firmapost@obf.no.

Dersom du leier ut leiligheten eller deler leiligheten med andre hustandsmedlemmer, kan du gi dem tilgang til dette også (for å se hvordan, se «Spørsmål og svar» på Naborom.no).

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.

Følgende er gjort i år:

- Kontroll av brannvarslingsanlegg i hele sameiet
- Kontroll av sprinkleranlegg i garasjen
- Asbestsanering i teknisk rom HT3/5
- Vaktmester har nesten ukentlige visuelle sjekker av alle fellesområder

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 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 12 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 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 9 møter.

· Takprosjekt er ferdigstilt

· Fjerne tre mot nabo som var sykt, vi planter nytt til våren

· Innhentet tilbud salg av lokaler/befaring

· Nytt parkeringssystem

· Rydding av fellesareal

· Gjerde mot høyblokken

· Gjerde og bom ved HT16

· Geotekniske undersøkelser

· Drenering og ny asfalt

· Nye utelamper

· Energimålere – hatt befaringer med leverandører

· Unloc

· Pipe HT4 som var ulovlig oppsatt på 80-tallet er fjernet

· Nummerskilt belyst i sort, levert men ikke montert

· Parkering HT9-11, ny mur, nye lamper, ny drenering

· Asbestsanering i teknisk rom HT3/5

· Dreneringsbrønn HT14-16 - overvannshåndtering

· Elaway har vi brukt mye tid på grunnet dårlig leveranse

· Etterisolering av rør i kjellere ferdigstilt

· Inngangspartiet/Trifolia

· Nye husregler

· Kartlegging av varmeanlegg

· Overvannshåndtering HT8 og HT10

· Rehabilitering av trapp ned fra garasjetak etter utforkjøring og montert rekkverk

· Kantstein div steder

· Hentet ut originaltegninger på bygget/området fra PBE

10.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Hoff Terrasse Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	15 328 255	15 140 783	15 778 787	18 659 669
Sum		**15 328 255**	**15 140 783**	**15 778 787**	**18 659 669**
Andre inntekter	2	0	2 433	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**2 433**	**0**	**0**
Sum		**15 328 255**	**15 143 216**	**15 778 787**	**18 659 669**
Forretningsførsel og revisjon	3	471 979	355 886	367 509	407 000
Lønn og honorar	4	513 450	399 350	399 350	513 450
Vedlikehold	5	36 361 249	2 750 272	2 445 000	1 448 500
Eksterne tjenester	6	2 628 616	1 754 027	1 919 000	1 940 000
Kabel-tv og bredbånd		729 310	696 984	731 952	731 952
Forsikring		823 544	697 558	696 417	806 000
Kommunale avgifter		3 480 960	2 960 153	3 465 000	3 970 000
Festeavgifter		386 998	580 497	386 998	386 998
Brensel og strøm		3 854 338	4 322 479	3 500 000	3 800 000
Drift maskiner		35 882	1 889	0	0
Andre driftsutgifter	7	295 339	219 594	233 500	236 000
Avskrivninger		15 000	0	0	0
Sum		**49 596 664**	**14 738 690**	**14 144 726**	**14 239 900**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-34 268 410**	**404 525**	**1 634 061**	**4 419 769**
Individuell innbetaling fra eiere		7 260	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-34 261 150**	**404 525**	**1 634 061**	**4 419 769**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	320 420	585 155	10 000	5 000
Rentekostnad	9	1 886 643	886 418	437 141	3 330 379
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 566 223**	**-301 262**	**-427 141**	**-3 325 379**
Årsresultat	10	**-35 827 373**	**103 263**	**1 206 920**	**1 094 390**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-13 577 779	1 058 420	-1 040 887	-1 191 386
Opptak lån		42 702 730	6 468 768	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	451 278	527 430	0	0
Endring i disponible midler	10	**-6 251 144**	**8 157 881**	**166 033**	**-96 996**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer	15	0	15 000
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	6 263 987	6 700 265
Sum anleggsmidler		**6 263 987**	**6 715 265**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		41 494	26 091
Til gode av forretningsfører		10	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	301 739	256 495
Andre fordringer		81 559	64 920
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		12 775	6 471
Innestående på driftskonto		3 756 890	9 047 296
Innestående på særvilkår		34 491	27 269
Sum omløpsmidler		**4 228 956**	**9 428 542**
SUM EIENDELER		**10 492 943**	**16 143 807**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-5 155 907	-5 259 170
Årets resultat	10	-35 827 373	103 263
Sum egenkapital	**13**	**-40 983 281**	**-5 155 907**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	49 102 939	19 977 988
Sum langsiktig gjeld		**49 102 939**	**19 977 988**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		42 659	38 548
Andre forskuddsbetalte leier		10	0
Leverandørgjeld		1 417 630	438 786
Påløpne renter		311 725	65 901
Annen kortsiktig gjeld		601 261	778 492
Sum kortsiktig gjeld		**2 373 285**	**1 321 727**
Sum gjeld		**51 476 224**	**21 299 715**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 492 943**	**16 143 807**

Oslo 31.12.24
Styret i Hoff Terrasse Sameie

Sted:_____, dato:_____

Frank Tidemann Styreleder	Andreas Baklien Styremedlem	Olaf Hæhre Ingebrigtsen Styremedlem
Atle Gøhtesen Styremedlem	Lene Schjerven 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.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	9 200 352	9 200 352	9 234 316	9 200 245
3605 Leieinntekter fellesarealer	131 096	162 628	166 345	110 867
3607 Renter og avdrag	1 078 404	1 078 404	1 957 921	4 521 765
3617 Fjernvarmetillegg	3 931 650	3 893 913	3 500 000	3 800 000
3620 Inntekter strøm el-billading	6 534	8 597	0	0
3625 Inntekt bredbånd	725 985	660 348	725 985	731 952
3645 Inntekter parkeringsplasser	220 620	99 216	194 220	294 840
3692 Inntekt vaskeri	33 614	37 325	0	0
Sum	**15 328 255**	**15 140 783**	**15 778 787**	**18 659 669**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	0	2 433	0	0
Sum	**0**	**2 433**	**0**	**0**

Andre inntekter er erstatningsutbetalinger.

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	39 375	37 099	38 172	27 000
Forretningsførerhonorar	213 942	210 780	234 337	240 000
Annen regnskapsførsel	218 662	108 007	95 000	140 000
Sum	**471 979**	**355 886**	**367 509**	**407 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	450 000	350 000	350 000	450 000
Arbeidsgiveravgift	63 450	49 350	49 350	63 450
Sum	**513 450**	**399 350**	**399 350**	**513 450**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig å ha OTP.
Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	29 140 987	2 433 601	1 300 000	800 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 387 387	38 589	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	3 152 504	30 598	1 000 000	500 000
6640 Periodisk vedlikehold	67 603	63 855	65 000	68 500
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	606 098	173 629	0	0
6695 Egenandel forsikring	6 672	10 000	80 000	80 000
Sum	**36 361 249**	**2 750 272**	**2 445 000**	**1 448 500**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	0	23 980	155 000	0
6330 Vaktmestertjenester	1 079 042	1 091 271	1 040 000	1 100 000
6360 Renhold	190 294	250 340	249 600	260 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	245 622	81 075	114 400	180 000
6725 Juridisk rådgivning	78 375	14 015	40 000	40 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	625 193	111 811	150 000	150 000
6740 Honorar konsulenttjenester	222 986	66 119	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	174 594	115 416	170 000	210 000
6790 Annen fremmed tjeneste	12 511	0	0	0
Sum	**2 628 616**	**1 754 027**	**1 919 000**	**1 940 000**

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie Orgnr: 871526672

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6550 Driftsmateriale	0	4 668	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	8 750	13 384	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	38 258	38 954	40 000	40 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	22 563	14 899	25 000	25 000
7400 Kontingent HL	5 300	5 300	5 000	5 000
7710 Kostnader tillitsvalgte	8 723	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	51 857	18 391	7 500	10 000
7770 Bank og kortgebyrer	10 173	18 395	11 000	11 000
7772 Andre gebyrer	8 336	29 460	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 000	1 200	0	0
7790 Andre driftskostnader	137 379	74 944	145 000	145 000
Sum	**295 339**	**219 594**	**233 500**	**236 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	311 815	117 644	5 000	5 000
8055 Renteinntekt balkonglån	0	467 511	5 000	0
8059 Andre renteinntekter	8 605	0	0	0
Sum	**320 420**	**585 155**	**10 000**	**5 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8146 Lånenr 8398.71.86413	0	4 715	0	0
8150 Lånenr 83987186448	0	5 583	0	0
8151 Lånenr 8398.71.86456 Balkonglån	0	467 511	0	416 919
8152 Lånenr 8398.71.97857	0	4 545	0	0
8155 Lånenr 8398.72.20107	0	368 128	437 141	0
8156 Lånenr 8398.72.29112	393 650	35 936	0	0
8157 Lånenr 8398.72.38081	1 492 993	0	0	2 913 460
Sum	**1 886 643**	**886 418**	**437 141**	**3 330 379**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**8 106 815**	**-51 066**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-35 827 373	103 263
Tilbakeføring avskrivninger	15 000	0
Opptak av langsiktig lån	42 702 730	6 468 768
Avdrag langsiktig lån	-13 577 779	1 058 420
Innskudd/uttak øremerkede midler	436 278	527 430
B. Årets endring i disponible midler	**-6 251 144**	**8 157 881**
C. Disponible midler 31.12	**1 855 671**	**8 106 815**

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

Note 10 - Disponible midler

Note 11 - 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 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	225 967	184 564
1749 Forskuddsbetalte kostnader	75 772	71 931
Sum	**301 739**	**256 495**

Note 13 - Egenkapital

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

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

Note 14 - LAN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refinansiering av lån nr. 8398.72.29112 stort 12 702 730 med opplåning 30 000 000 til takrehabilitering.	Ref av lån 8398.72.20107	Refinansering av lån i DNB.
Lånenummer:	**83987238081**	**83987229112**	**83987186456**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2019
Rentesats:	6.95 %	7.35 %	6.95 %
Beregnet innfridd:	01.06.2054	23.05.2024	01.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	42 702 730	12 824 877	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	12 824 877	7 145 851
Avdrag i perioden:	0	12 824 877	745 642
Opptak i perioden:	42 702 730	0	0
Lånesaldo 31.12:	**42 702 730**	**0**	**6 400 209**
Saldo 5 år frem i tid:	40 062 721	0	2 154 543

LAN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987186456	1	106 304	106 304
	1	78 493	78 493
	2	66 256	132 512
	1	65 976	65 976
	1	62 048	62 048
	3	62 035	186 105
	12	59 491	713 892
	3	59 222	177 666
	12	54 303	651 636
	4	54 024	216 096
	7	53 793	376 551
	32	53 590	1 714 880
	3	53 532	160 596
	10	53 530	535 300
	6	53 528	321 168
	10	53 292	532 920
	1	53 235	53 235
	2	53 232	106 464
	2	53 229	106 458
	1	52 944	52 944
	1	36 219	36 219
	1	8 943	8 943
	1	6 654	6 654
	1	1 779	1 779

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie Orgnr: 871526672

LAN

	1	517	517
	1	454	454
	1	-400	-400
	1	-777	-777
	1	-831	-831
	1	-848	-848
	1	-852	-852
	1	-944	-944
	1	-946	-946
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987238081	3	366 048	1 098 144
	1	265 423	265 423
	1	265 066	265 066
	33	214 174	7 067 742
	1	212 926	212 926
	9	205 172	1 846 548
	27	204 459	5 520 393
	1	202 498	202 498
	1	200 790	200 790
	1	195 992	195 992
	9	195 101	1 755 909
	9	187 882	1 690 938
	73	183 336	13 383 528
	3	179 058	537 174
	23	173 354	3 987 142
	1	145 635	145 635
	1	144 313	144 313
	1	143 318	143 318
	1	140 109	140 109
	1	136 633	136 633
	1	132 711	132 711
	3	121 125	363 375
	1	116 490	116 490
	9	116 044	1 044 396
	1	116 015	116 015
	1	114 618	114 618
	2	107 577	215 154
	1	102 497	102 497
	1	100 091	100 091
	2	99 645	199 290
	3	96 704	290 112
	1	92 426	92 426
	7	92 069	644 483
	2	78 165	156 330
	1	74 511	74 511

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning

LAN

Lån 83987238081 har første avdrag 01.01.2025 med kr 32 728	3	366 048	281
	1	265 423	203
	1	265 066	203
	33	214 174	164
	1	212 926	163
	9	205 172	157
	27	204 459	157
	1	202 498	155
	1	200 790	154
	1	195 992	150
	9	195 101	150
	9	187 882	144
	73	183 336	141
	3	179 058	137
	23	173 354	133
	1	145 635	112
	1	144 313	111
	1	143 318	110
	1	140 109	107
	1	136 633	105
	1	132 711	102
	3	121 125	93
	1	116 490	89
	9	116 044	89
	1	116 015	89
	1	114 618	88
	2	107 577	82
	1	102 497	79
	1	100 091	77
	2	99 645	76
	3	96 704	74
	1	92 426	71
	7	92 069	71
	2	78 165	60
	1	74 511	57

Note 15 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 1 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	15 000
Antatt levetid i år :	1

Resultat og balanse med noter for Hoff Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hoff Terrasse Sameie

Styreleder	Frank Tidemann (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Atle Gøhtesen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Olaf Hæhre Ingebrigtsen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Lene Schjerven (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Andreas Baklien (sign.)	21.03.2025

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 **Hoff Terrasse Sameie** sitt årsregnskap som viser et **underskudd NOK 35 827 373.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet,

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Document ID: 72c4ead-5775-4e27-a678-4c5170a0c2ad

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 24.mars 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 762c4ead-5775-4e27-a678-4c5170a0c2ad

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 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: 762c4ead-5775-4e27-a678-4c5170a0c2ad

2025-03-24 10:25:14 UTC+00:00
Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 220dbb30-e195-4056-bda4-8f1565667e77

Document ID: 7f0c4ead-5775-4e27-a678-4c5170a0c2ad

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Skøyen Atrium.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Hoff Terrasse Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 59 seksjonseiere og 12 representert med fullmakt, til sammen 71 stemmeberettigede.

Møtelederes 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:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og David Fluck 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 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

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 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 470 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om radiatormålere

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om forbud mot fyrverkeri på sameiets eiendom

Vedtak:
Husordensreglene får følgende tillegg:

"Det er forbudt å bruke fyrverkeri på sameiets eiendom."

Forslaget ble vedtatt med 1 stemme mot.

5.2 Forslag fra styret om salg av fellesarealer i HT13/15

Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å selge fellesarealene i Hoff Terrasse 13/15 som i dag består av vaskeri, 1 sykkelbod og styrerom.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Forslag fra Marie Steffensen og Odin Oma, Sykkelbur på uteområdet

Vedtak:
Forslaget falt.

5.4 Forslag fra Marie Steffensen og Odin Oma, Gjerde med gangpassasje mot Hoffsveien 30

Vedtak:
For å få et tryggere og renere miljø for våre beboere settes det opp et gjerde med fotgjenger- og sykkelpassasje (tilsvarende løsning som er brukt mot st. Edmunds vei) mot tomtegrensen til Hoffsveien 30.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.5 Forslag fra Cecilia Boman Bjerke, Oppdatering husordensregler nr 33. P-bestemmelser / Fartsgrense

Vedtak:
Husordensregel nr. 33 siste punkt endres til:

"Fartsgrensen på sameiets område er 10km/t. Vis hensyn!"

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.6 Forslag fra Cecilia Boman Bjerke, Oppdatering av husordensregel nr 50:Oppussing

Vedtak:
Forslaget falt.

5.7 Forslag fra Natasa Blagojevic, reetablering av avfallssiloer HV22 til HV28

Vedtak:
Forslaget falt.

5.8 Forslag fra styret om oppgradering av hovedinngangsparti

Vedtak:
Styret gis mandat til å gjennomføre oppgradering av hovedinngangsparti iht. redegjørelse i innkallingen.

Forslaget ble vedtatt med 50 stemmer for.

5.9 Forslag fra styret om låneopptak

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil 4 MNOK med inntil 30 års løpetid for å gjennomføre investeringer og vedlikehold av uteområdene.

Forslaget ble vedtatt med 8 stemmer mot.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Olaf Ingebrigtsen

Vedtak:
Andreas Baklien, Hege Kristin Sunde og Jørgen Hjermstad ble valgt for 2 år. Valgt ved akklamasjon.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Petter Aagesen og Espen Vatningen ble valgt for 1 år. Valgt ved akklamasjon.

6.3 Valg av valgkomité for 1 år

Vedtak:
David Fluck og Merete Kramarics ble valgt for 1 år. Valgt ved akklamasjon.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.45.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Frank Tidemann, 1 år igjen
Styremedlem, Olaf Hæhre Ingebrigtsen, 1 år igjen
Styremedlem, Andreas Baklien, for 2 år
Styremedlem, Hege Kristin Sunde, for 2 år
Styremedlem, Jørgen Hjermstad, for 2 år
Varamedlem, Petter Aagesen, for 1 år
Varamedlem, Espen Vatningen, for 1 år

Protokoll for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	David Fluck (sign.)	24.04.2025

Vedtekter for Hoff Terrasse sameie

sist endret på årsmøtet den 25.04.2022.

§ 1- Innledning

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

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

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

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

§ 2 - Seksjon

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

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

§ 3 - Rettslig råderett over seksjon

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

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

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

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

§ 4 - Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

§ 5 - Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Sameiet skal:

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

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

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

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

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

§ 7 — Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 8 - Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 - Utleie

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

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

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

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

§ 10 – Mislighold

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

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

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

§ 11 - Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

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

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

a) behandle styrets eventuelle årsmelding

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

a) behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 12 - Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

§ 13 - Styret

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

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

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

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

§ 14 - Forretningsfører

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

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

§ 15 - Revisor

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

§ 16 - Panterett for sameiets krav

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

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

§ 17 - Tvister

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

§ 18 - Vedtektsendring

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

§ 19 - Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

§ 20 - Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 21— Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Husordensregler

Hoff Terrasse sameie

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

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

Styret kan endre reglene uten forvarsel.

Styret i Hoff Terrasse Sameie

FELLESAREALER, UTE OG INNE

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

22	Rullebrett	Ved bruk av rullebrett skal det utøves hensyn til mennesker, dyr og eiendom.
23	Hunder og katter	Vis hensyn hvis du har hund eller katt, slik at dyret ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd. Dyrets etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart. Andres dyr må ikke mates eller slippes inn i oppgang/leilighet uten etter avtale med dyrets eier.
24	Tepper og tøy	Banking og lufting av tepper må bare foretas på bankestativene ute, ikke fra balkongene. Sengetøy skal ikke luftes fra balkong eller vindu. Tøy som tørkes på balkongene skal henge slik at de ikke overstiger høyden på balkongrekkverket. På loftet må det ikke henges tøy så vått at det drypper av det.
25	Balkonger	Generelt vedlikehold og orden på balkongen er seksjonseierens ansvar.
26	Grilling	Grilling på balkongen er tillatt mellom kl 10.00 og 20.00. Det er kun tillatt med el- og gassgriller med lokk. Brannslukningsapparat skal være tilgjengelig under grilling.
27	Parabolantenne	Beboere som ønsker å montere parabolantenne må ha skriftlig tillatelse fra styret. Parabolen må festes innenfor og under kanten av balkongrekkverket, slik at den ikke er synlig utenfra.
28	Markiser og blomsterkasser	Markiser og blomsterkasser skal følge sameiets standard.
29	Malt yttervegg	Malt yttervegg skal følge sameiets fargevalg.
30	Vanning på balkong	Vanning av planter må gjøres på en skånsom måte slik at det ikke drypper til sjenanse for dem som bor under.
31	Vaskeriet	Vaskeriet skal til enhver tid holdes rent og ryddig. Henlagte klær blir fjernet av vaktmester for eiers regning og risiko. Vaskeriets åpningstider: • Mandag — fredag: 08.00 — 20-00 • Lørdag: 08.00 — 16.00 • Søn-/helligdag: Stengt
32	Avfallsbeholdere	Avfallsbeholdere er plassert parvis utenfor blokkene. I den ene kastes kildesortert husholdningsavfall, i den andre papp og papir. Glass, spesialavfall og større avfall må leveres på dertil egnede stasjoner. Se Håndbok for Hoff Terrasse.
33	P-bestemmelser	Biler parkeres på oppmerkede P-plasser eller i garasjen. Alle biler skal ha gyldig p-bevis for å kunne parkere på sameiets grunn. Det er beboernes ansvar å følge med på de til enhver tid gjeldende P-bestemmelser, se www.hoffterrasse.no • De som har garasjeplass oppfordres til å benytte denne. • Det er forbudt å la biler gå på tomgang på sameiets område. • Fartsgrensen på sameiets område er 10km/t. Vis hensyn!
34	Mating av fugler	På grunn av rotter og andre skadedyr er mating av fugler forbudt på Hoff Terrasses område og fra balkongene.

GENERELT

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

INDRE ORDEN/EGEN LEILIGHET

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

Festeavgift kr 43.000,-

FESTEBREV. FD 2491/1948 A3.

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

Vilkårne for festet er :

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

Den årlige festeavgift settes til 5% av grundverdien, men deri fragår kr. 3ooo.- utgjørende 5% rente av nevnte kr. 6o.ooo.-
For de første 2o år av festetiden settes grundverdien til kr. 92o.ooo.- og med nevnte fradrag på kr. 3ooo.- blir således den årlige festeavgift kr. 43.ooo.- treogfirtitusenkroner - som fordeles på de enkelte byggetomter tillikemed den beregnede grundverdi som anført nedenfor i § 1o.
Dette under forutsettning av et samlet gulvmeterareal ikke over 37.9o8.75 m^2 eksl. åpne loggiar og altaner som beregnet under post 1o. Blir gulvarealet for nogen parsel øket skal festeavgiften tilsvarende forhøies for denne parsel. I gulvarealet medregnes butikker og event. bakeri - men ikke garasjer med tilhørende birum og bensinstasjon.
Festeavgiften erlegges forskuddsvis halvårlig - for hver av de 14 byggetomter (festeobjekter) - og begynner å løpe fra 2o. mai 1939.
Georg Hoff eller hans rettsefterfølgere har hvert 2o. år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til tomtenes daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved skjøn efter reglene i § 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den oprinnelig fastsatte og må ved hver enkelt nyregulering ikke forhøies med mere enn 1o%, av den oprinnelige festeavgift.
4. Georg Hoff eller rettsefterfølgere har for festeavgift vedrørende hver enkelt tomt, med renter og omkostninger 1ste prioritets pant i festeretten til vedkommende tomt og derpå opførte bygg og dettes assuransesum.
5. Festeren (festerne) utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt den enkelte byggetomt og derpå opførte bygg - herunder også en eventuell verdistigningsskatt Georg Hoff eller rettsefterfølgere bærer dog selv den verdistigningsskatt som faller på den verdistigning som han selv har beslaglagt ved de periodiske reguleringer av festeavgifte

Georg Hoff eller rettsefterfølgere overdkommende.

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

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

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

Arealet har hel gjerdeplikt mot gate og hovedbøl, halv gjerdeplikt mot andre naboer.

Tomtene bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftels

1948

dende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter.

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

7. Hvis festeren (festerne) ikke betaler festeavgiften i rette tid, hvis han i lenger tid enn 3 måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredelser, hvis han unnlater å holde bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret eller hvis han i øvrigt unnlater å opfylle sine plikter efter denne kontrakt, er Georg Hoff eller rettsefterfølgere berettiget til straks å tiltre den bortfestede grund, og gjennem fremleie av grund og bygninger søke dekning. Likeledes kan Georg Hoff eller rettsefterfølgere i disse tilfeller uten lovmål og dom sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelde retten til frist og til forkynnelse av påkrav efter tvangsfullbyrdelseslovens § lo9 såvelsom retten til utsettelse med auksjonen efter samme lovs § lll frafalles. Festeren (festerne) utreder alle ved sådan forfølgning som foran nevnt forbundne utgifter. Likeså alle omkostninger som er forbunnet med at Georg Hoff eller rettsefterfølgere lar møte ved auksjoner over pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.

8. Festeren bærer alle med nærværende festebrev følgende utgifter: såsom målebrev, stempelpapir og tinglesning og eventuelle utgifter ved festefornyelser. Til Georg Hoffs salgskommisjonær advokat Knut Dybwad har festeren erlagt 2% av den oprinnelig antatte tomteverdi kr. 1.o2o.ooo.- som regnet med 42.o44.75 m² etj.

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

di
68
79
45
86
74
48
oo

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

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

Kvartal nr.	Tomtens areal m² i målebrev	Beregnet antal m² etasje	Festeavgift i kroner	Beregnet tomteverdi i kroner.	
1.	3.121.6	3.2oo.oo	3.63o.5o	77.66o.5o	175
2 & 3.	1.21o.1	2.148.4o	2.437.5o	52.139.5o	177
4.	2.356.6	3.115.oo	3.533.oo	75.597.oo	178
5.	4.16o.2	3.115.oo	3.533.oo	75.597.oo	177
6.	2.233.6	3.115.oo	3.533.oo	75.597.oo	180
7.	1.87o.7	2.661.5o	3.o19.oo	64.591.oo	181
8.	2.661.8	3.115.oo	3.534.oo	75.597.oo	183
9.	985.o	3.15o.oo	3.573.oo	76.447.oo	184
lo.	2.919.5	3.o4o.oo	3.448.oo	73.777.oo	186
11.	1.881.o	2.956.25	3.353.oo	71.745.oo	187
12.	2.o72.8	2.oo7.oo	2.277.oo	48.7o8.oo	188
13.	3.o88.2	2.o35.8o	2.3o9.oo	49.4o7.oo	
14.	2.169.1	1.774.8o	2.o13.oo	43.o72.oo	
15.	2.298.9	2.475.oo	2.8o7.oo	6o.o65.oo	171
	33.o19.1	37.9o8.75	43.ooo.-	92o.ooo.-	
7 b	1.715.o	Lekeplass.			182
9 b	3.569.o	- " -			182
	3.244.4	Grund for vei 79			172
	6.197.3	" St. Edmundsvei og utv. Hoff-alle.			172
		"			173

- 6 -

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

$$\frac{92oooo \times 32oo}{379o8.75} = 77.66o.5o.$$

Festeavgiften er tilsvarende beregnet således :

$$\frac{\text{kr. } 43.ooo \times 3.2oo}{37.9o8.75 \text{ m}^2} = \text{kr. } 363o.5o$$

Videre sees at den samlede sum kr. 92o.ooo.- utgjør for de beregnede 379o8.75 gulvmeter kr. 24.27 pr. gulvmeter.

Aker den 15 januar 1939 / 23 november 1940

Som fester: Som bortfester :

Gerg. H. Hoff

Lilly Hoff

Til vitterlighet

Robert Hoff.

Camilla Rotlad

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

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

Finans og tolldepartemontet.

Oslo. 29. november 1940.

Etter fullmakt

W. Kent

J. Scheel.

Bekreftes :

Festebrev
~~Kjøpekontrakt~~ av 15/2 1939 stemplet for kr. 1800.- forevist.
Merkene [illegible] 18/7 19½ av finansdeplet.
Aker herredsskrivers kontor den 13/12 19½
for herredsskriveren
B. Fredriksen

[illegible] 10846 40. 13/12 40
VED AKERS [illegible]
[illegible] 31
175 - 193 inkl
a 1/70 30
[illegible] 473.-

Anmerkning om hefteplikt meddelt på forlangende mot erlegget av et tilleggsgebyr stort kr. 2.-

I henhold til overenskomst av 13.mai d.å. overdrar vi herved samtlige våre rettigheter og forpliktelser ifølge dette festebrev til grosserer Gustav Thrane Steen personlig for ca ½-del, nemlig ca 12 mål av arealet og til bygmester Nils S.Stiansen på vegne av startende byggeselskaper for restarealet.

Oslo, den 2o.mai 1947.
BRØDR. JOHNSEN
MURMESTRE A/S
B. Johnsen.

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

Oslo, den 2o.mai 1947.

Lilly Hoff.

Undertegnede bekrefter herved at ovennevnte overdragelse av ½ del av gnr. 31 bnr. 2o 2 hvilket del skal tilhøre Gustav Thrane Steen. Resterende utgjør gnr. 31 bnr. 175. og skal tilhøre Nils Stiansen på vegne av startende byggeselskaper.

Oslo 2o/1o 1948

...SKRIVT SOM DOK.NR. 10775/1948 DEN 20/10 1948
VED OSLO BYSKRIVEREMBETE, AKER DISTRIKT.
INNFØRT I GRUNNBOK. SOM VEDK. GNR. 31
BNR. 235 ~~/203SKYLD~~ 203 ~~GRE.~~
AVSKRIFT I BOK 205 BL. 195
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR. 66.

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

Jhs. Shue

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

Oslo ... 21/1 1948

Jhs. Shue

66

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

tidligere post 1o, da hele arealet skulle brukes til bolighus.
Grunnverdien for hus 1 og 2, bnr. 2o4
er således beregnet som følger:

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

og festeavgiften er tilsvarende beregnet således:

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

Den samlede grunnverdi for beboelsestomtene blir da kr. 698.393.
og grunnverdien for Thrane Steen's tomt, bnr. 2o3 blir
kr. 920.000 + 698.393.52
kr. 221.606.48

Grunnlaget for ovenstående beregning av festeavgiftene er kontrakt hovedbestemmelse om 5% av grunnverdien. Så lenge de lovlige prisbestemmelser om reduksjon til 4 % gjelder, blir de ovenfor beregnede avgifter å redusere med 2o %.

Thrane Steen Erich Hoffmann

Stolt, den 13 juli 1950

Lilly Hoff.

Foranstående påtegning av 13/7 1950 som oppfattes å vedkomme g.nr. 31, b.nr. 175, b.nr. 203-206 og 210
er DAGBOKFØRT SOM DOK.NR. 8210 /19 DEN 18/7 1950
VED OSLO GYSKRIVERIEMBETE, AKER DISTRIKT.
INNFØRT I GRUNNBOK. COM VEDK. GNR. 31
BNR. 175, 203-206 og 210 SAMT
AVSKRIFT I DOK 218 EL.
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR 10.-
Arealene er i grunnboken som følger:

g.nr. 31 b.nr. 175 areal 14868,2 m²
" " " 203 " 14823 "
—"— 204 " 3190,2 "
—"— 205 " 5959 "
—"— 206 " 4508 "
—"— 210 " 2682 "

I forbindelse med [illegible] areal er partene blitt enige om følgende forandringer i festebrevet:

Bestemmelsen i festebrevets p. 3, 3dje avsnitt om forhöyelse av festeavgiften ved ökning av gulvmesterarealet utgår.

Den oppdeling som er bestemt i kontraktens post 1o bortfaller, idet oppdelingen nå blir overensstemmende med den foreliggende nye godkjente regulerings- og byggeplan.

Den del av det bortfestede areal, hvortil Brödrene Johnsen Murmestere A/S har overdratt sin festerett til Gustav Thrane Steen er oppmålt til 14.823 m² og har fått bnr. 2o3.

Bortfesteren samtykker i at dette areal reguleres til og bebygges med lettere industri, eksempelvis bilverksted med tilhörende garasje og bensinstasjon m.v. Bestemmelsen i festebrevets punkt 6 om bebyggelsesplanenes godkjennelse gjelder også denne bebyggelse.

I henhold til ovenstående skal kontraktens post 1o lyde som følger:

1c. Dette festebrev gjelder samlet for det hele areal og for hver især av nedennevnte parseller. Dog blir festeavgiften å fordele på de parseller overensstemmende med nedenstående oppgave, således at der på hver enkelt av disse parseller kun skal påhvile den festeavgift som i denne oppgave er anført for vedkommende parsell.

Hus nr.	Etg.	Bnr.	Tomtens areal	Gulvm.areal	Festeavgift	Tomtever
1 og 2	4	2o4	3.538 m²	3.384 m²	kr. 3.837.46	82.329.
3, 4 og 5	"	2o5	5.959 "	5.277 "	" 5.984.12	127.972.
6 og 7	"	2o6	4.5o8 "	3.535 "	" 4.oo8.69	85.694.
8 til og med 13	"					
16	1	175	15.o99.1"	1o.o48 "	" 11.394.48	235.855.
14	3					
15	13	21o	3.25o.7"	6.862 "	" 7.781.51	166.54o
17 Thrane Steen		(2o3)	14.823 "		" 9.993.8o	221.6o6
					kr. 43.ooo.o1	92o.ooo

II.

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

Det ble deretter inngått slikt:

RETTSFORLIK

1. Hoff Terrasse Sameie betaler festeavgift for gnr. 31 bnr. 175 til Hoff Gård med kr. 200.000 pr. år fra 20.05.89.

2. Av for lite betalt festeavgift pr. 20.05.89, 20.11.89 og 20.05.90 i henhold til fastsettelsen under pkt. 1 betaler Hoff Terrasse Sameie til Hoff Gård 12% p.a. renter fra hver termins forfall til betaling skjer, dog senest 1.12.90.

3. Så lenge festeforholdet varer reguleres festeavgiften hvert 10. år, første gang pr. 10.05.99 med 100% av endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, dog begrenset i henhold til mulig lovgivning/forskrifter for festeavgifter. Basis for reguleringen skal være festeavgiften på kr. 200.000 pr. 20.5.89. 10%-begrensningen i festekontraktens pkt. 3 utgår med virkning fra 20.05.89.

4. Hoff Terrasse Sameie erkjenner av bortfesteren å være blitt gjort kjent med gjeldende prisforskrifter om regulering av festeavgifter.

5. Hver part betaler sine saksomkostninger. Voldgiftsrettens omkostninger deles med en 1/2 part på hver.

******

Per P. Hodneland

John Petter Sandborg

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

kjennelse:

Saken heves.

******

Rettsmøtet hevet kl. 10.15.

Bjørn Dalan Erik Samuelsen Helge Jakob Kolrud

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

Bvalt

90/80 PH/HS 1000-92

KOPI

ERKLÆRING

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

Gnr. 1- 736

Oslo, den 30. september 1992

Mariken Guillemaud Mariken Rostad Göran Rostad Seip

DAGBOKFØRT
12.
OKT.92 48570

BYSKRIVEREN I OSLO

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 675,-
Dok. avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

Liv G. Eckhoff
Dfm.

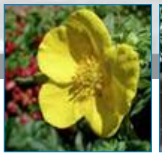
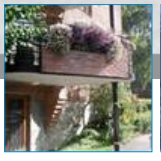
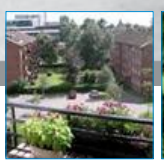
HÅNDBOK FOR HOFF TERRASSE

Litt på landet	2
Hoff Terrasse	3
Parkering	4
Fellesarealer	5
Egen leilighet	6
Fellesarrangementer	8
Avfallshåndtering	9



Foto: David Fluck




hoffterrasse.no

LITT PÅ LANDET

For ikke mange år siden kunne vi si at HT nesten lå på landet, omgitt av kornåkre og glissen bebyggelse. Det var den gangen Hoffsveien var liten og enveiskjørt, og messehallen lå på Sjølyst.

Nå er tidene annerledes. Nybygging og generell urbanisering preger området vårt. Men vi er heldige. Store, grønne arealer og godt med plass mellom blokkene. Godt med grønne områder rundt oss. Vi har en bygningsmasse som tåler tidens tann (de bygger ikke slik i dag!). Nye balkonger har ikke bare gitt oss et estetisk løft, men også økt verdi og livskvalitet.

I dag bor vi sentralt, men fremdeles på mange måter landlig. Vi har alle forutsetninger for å ha et godt bofellesskap. Og det er det vi vil med denne håndboken. Her finner du enkle tips og retningslinjer om hvordan hver enkelt av oss kan bidra til felles trivsel.

Med ønske om godt naboskap fra
styret i Hoff Terrasse sameie.

hoffterrasse.no
Vi anbefaler at du jevnlig tar en kikk på nettsidene våre. Her finner du informasjon til beboerne, nyheter, bilder og kontaktopplysninger. Dessuten offisielle dokumenter, vedtekter og komplette husordensregler.
Følg med!









HOFF

HOFF TERRASSE

HISTORIKK
AS Hoff Terrasse ble etablert 13. desember 1940. Bygningene sto ferdig oppført tidlig på 50-tallet. Arkitekt var Niels Torp.

Ved oppdelsbegjæring av 20. august 1975 ble AS Hoff Terrasse delt opp i 236 eierseksjoner. HT ble et sameie.

Sameiet ligger på festet tomt, og består av 13 boligblokker og en næringsseksjon. Tilsammen bor ca. 350 mennesker på området vårt.

ORGANISASJON
HT sameie ledes av et styre på fem, samt to varamedlemmer.
Alle har møteplikt, og velges for to år.

Generalforsamling/årsmøte avholdes i april hvert år.
Ekstraordinære sameiermøter avholdes ved behov.

Sameiet har egne vedtekter og egen forretningsfører.

VAKTMESTER
HT har innleid vaktmestertjeneste. De sørger for generell opprydning, klipping av gress og hekker, forefallende vedlikehold osv. Hverdagslige problemer (små lekkasjer, manglende lys, trege låser) kan meldes direkte til vaktmester.

BARNEHAGE
HT disponerer egen barnehage, innerst i sameiet. Den er leid ut til og driftes av Mette Aabø. Den holder åpent hverdager fra kl 8.00 – 16.15. Sameiere har fortrinnsrett til plass for sine barn.

PARKERING

P-plasser er et knapphetsgode i Oslo. I HT har vi så langt relativt godt med plasser, og det er viktig at disse kommer beboerne til gode. For å unngå at uvedkommende biler okkuperer området, er vi nødt til å ha strenge regler for parkering. P-plassene er reservert beboerne og deres gjester.

P-overvåkningen ivaretas av et eksternt selskap som (gjerne!) utsteder bøter. Kjøretøy uten gyldig oblat/gjestekort blir bøtelagt og eventuelt fjernet.

All parkering skal skje på oppmerkede plasser.
Det er tillatt å parkere foran inngangene for av- og pålessing.



Alle som rettmessig parkerer i HTS, forplikter seg til å være kjent med de til enhver tid gjeldende P-regler.

OBLAT/GJESTEKORT
Hver seksjonseier får utlevert én oblat og to gjestekort. Oblaten skal påføres seksjonsnummer, og festes i frontruten på husstandens hovedbil.

Gjestekort legges godt synlig i frontruten på besøkende biler. Alle gjestekort skal merkes med seksjonsnummer, HTS-stempel og telefonnummer for å være gyldige.

Det er forbudt å låne bort, leie ut eller selge gjestekort til utenforstående.

Leietagere må ha fullmakt fra seksjonseier for å få utlevert oblat/gjestekort.

Bestilling av oblat/gjestekort: 9260 6679 - parkering@hoffterrasse.no

ULOVLIG PARKERING/BORTTAUING
Avskiltede kjøretøy blir varslet fjernet for eiers regning og risiko etter to uker, uavhengig om kjøretøyet har oblat/gjestekort.

Hensatte kjøretøy uten gyldig oblat/gjestekort blir varslet fjernet for eiers regning og risiko etter to uker.

Tilhengere, båter, campingvogner etc. skal utstyres med gjestekort og kan stå på området i maksimum to uker. Etter dette blir de varslet fjernet for eiers regning og risiko.

MOTORSYKLER
Motorsykler kan parkeres på sykkelparkeringene. Forøvrig er det reservert en MC-plass ytterst på området ved Hoffsveien 20.

ELBILER
Utenfor vaskeriet i HT 13 er det to plasser med strømuttak for elbiler. Nøkkel fåes ved henvendelse til styret. Vi oppfordrer andre bilister til ikke å benytte disse plassene.

FELLESAREALER

Vi ønsker alle å bo i pene og trivelige omgivelser. Derfor oppfordrer vi beboerne til å være med på å holde det ryddig på fellesarealene. Enkle ting som å sette sykkelen på plass, rydde opp i sandkassen og fjerne søppel bidrar til økt trivsel!

Når det gjelder bygningsmassen, følger styret en 10-års vedlikeholdsplan. (Vi har ikke råd til å gjøre alt på én gang!) Vi har også en flerårig plan for forskjønnelse av utearealene. På den måten vil all nødvendig oppgradering og vedlikehold utføres i tur og orden, tilpasset sameiets økonomi.

30 KM, MAKS!
HT er ingen vanlig bygate. Her ferdes bilister, syklister, fotgjengere, katter, hunder, barn og barnevogner om hverandre. For å unngå ulykker oppfordrer vi alle kjørende til å vise hensyn og overholde fartsgrensen.
30 km maks!!

GARASJE
Sameiet har 40 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget. Vi oppfordrer alle å påse at garasjeporten er lukket etter inn- og utkjøring.

I oppdelingsbegjæringen er bruksrett til plassene tillagt de seksjonene som disponerer dem. Garasjeplasser kan leies bort. Alle leiekontrakter skal meddeles styret i forkant. Salg av bruksrett kan kun skje innen sameiet.

VASKERI
Fellesvaskeriet i HT 13 kan benyttes av alle sameiere. Seks vaskemaskiner og tre tørketromler står til disposisjon. Hver vask/tørk koster fem kroner (automat).

Vasketider
Hverdager: 7.30 – 20.00
Lørdager: 7.30 – 16.00
Søn-/helligdager: stengt

GRILLING
Uteplass for grilling ligger innerst på området, ved vaskeriet i nr. 13.
Vi ber alle om å rydde opp etter seg etter bruk!

På grunn av røyk og matos er det kun tillatt å bruke el- og gassgrill på balkongene. Ingen grilling på balkongen etter kl. 20.00.

LOFT/KJELLER/TRAPPEOPPGANG
Dette er ikke oppbevaringssteder for avfall eller private eiendeler. Fellesarealene skal holdes ryddige og fremkommelige.

Loft- og kjellerboder har jevnlig vært utsatt for innbrudd. Vi ber alle passe på at ytterdører er forsvarlig låst, og at ikke nøkler kommer på avveie.

SYKKELBOD
Hver oppgang/blokk har egen sykkelbod. Av plasshensyn ber vi beboerne fjerne utrangerte sykler som aldri mer vil bli brukt.

BELYSNING
Ute og i oppgangene tennes og slukkes lyset automatisk. I garasjen er lyset bevegelsesstyrt. Husk å slå av lyset på loft og i kjeller når du går!

SNØMÅKING
All snømåking utføres av innleid hjelp.

TRAPPEVASK
Trappevask utføres av innleid hjelp.

TYVERIER
Tyverier forekommer, både fra garasje og lofts-/kjellerboder. Det er viktig å passe på at inngangsdører og alle dører til fellesrom er forsvarlig låst. Ikke oppbevar verdifulle gjenstander i bodene!

Ved flere dagers fravær er det smart å be en nabo ta inn avisene.



EGEN LEILIGHET

BALKONG
Regn og fuktighet gjør balkonger spesielt utsatt for fukt- og frostskader. De nye balkongene skal tåle det meste av vær og vind, men det er likevel greit å ta enkle forholdsregler. Hold gulvet rent, og fjern evt. tepper før vinteren. Sluk må renses med jevne mellomrom. Vedlikehold av balkonggulv er sameiers ansvar. Dårlig vedlikehold kan føre til erstatningsansvar. Sprekker eller skader må omgående meldes til styret.

Unngå å riste tepper eller tørke tøy på balkongene.

FASADE
Malt yttervegg skal følge sameiets fargevalg.
Markiser skal følge sameiets fargevalg og monteringsmåte.
Parabolantenner, se neste side.



NYE VINDUER
Det er fremdeles mange leiligheter i sameiet som har gamle vinduer. Å skifte til nye, moderne vinduer gir gevinst både for den enkeltes innemiljø og sameiets energikostnader.

Med jevne mellomrom henter styret inn anbud fra leverandør. Prismessig vil det være gunstig å henge seg på dette tilbudet. Meld gjerne fra til styret om du ønsker å skifte vinduer, da får vi oversikt over etterspørselen.

SENTRALVARME
Oppvarming og varmt vann forsynes av et sentralvarmeanlegg som er basert på fjernvarme.

Anlegget styres automatisk av utetemperaturen. Det er derfor helt unødvendig å skru opp varmen når temperaturen synker – anlegget gjør det selv! Hvis radiatoren blir glovarm når vinduet åpnes, bør den skrus ned.

Radiatorene er frostbeskyttet, selv om de er skrudd av.

Varme og varmt vann utgjør en stor del av sameiets kostnader. Vi henstiller til alle om å være bevisst på forbruket. Bruk gjerne nattinnstillingen på radiatorene og vannsparende dusj.

LUFTING
Lufting i fyringssesongen påfører oss unødvendig høye kostnader.
Når vinduet er åpent, vil radiatoren konstant kompensere for varmetapet.
Å ha vinduet på gløtt over lengre tid gir ikke bare dårlig utluftning, det gjør at vi virkelig fyrer for kråkene.

Den mest effektive måten å lufte på er å åpne vinduer/verandadør på full gap i noen få minutter. Da får du full utskiftning av luften i rommet/leiligheten.

Hvis du allikevel må lufte over lengre tid, eller liker å sove med vinduet åpent, bør du slå av radiatoren.

TV/RADIO/KABEL/PARABOL
Sameiet er tilknyttet Canal Digitals kabelnett.
Beboere som ønsker å montere parabolantenne, må ha skriftlig tillatelse fra styret. Parabolen må festes under kanten av rekkverket, slik at den ikke er synlig utenfra.

OPPUSSING
Vis hensyn og omtanke når du pusser opp!
Styret mottar jevnlig klager pga støy forårsaket av boring og banking på sen kveldstid og i helgene. Betongkonstruksjoner leder slike lyder ekstremt godt, og det høres over hele blokken.

Beboere som skal pusse opp bes varsle naboer, og gjerne vaktmester.
Alt avfall fra oppussingen må fjernes.

Hverdager:	Rolig mellom kl. 17 og 19, og etter kl. 22.
Lørdager:	Rolig etter kl. 17.
Søn-/helligdager:	Rolig

STØY/MUSIKK
Støy er den vanligste årsak til irritasjon i et nabolag. Husk at lyder forplanter seg lett i betong. Høy musikk for åpne dører/vinduer blir fort til sjenanse for hele området.

Vis hensyn, vi er mange mennesker som bor tett på hverandre!

INNVENDIGE AVLØP
Pass på å rense sluket på badet med jevne mellomrom.
Det er registrert mange fuktskader pga manglende opprenskning.

Vi anbefaler jevnlig bruk av Mudin (flytende avløpsåpner) i alle avløp for å unngå at de tetter seg.

STOPPEKRANER
Stoppekraner til varmt/kaldt vann og radiatorer finnes i kjelleren.
Gjør deg kjent med hvor de er FØR en lekkasje oppstår. Er du i tvil, spør naboen eller vaktmester.



FELLESARRANGEMENTER

DUGNAD
Hver vår arrangeres dugnad på fellesarealene. Da utfører vi forefallende arbeid; vi raker og feier, steller busker og planter, rydder og maler. Og slår av en hyggelig prat over en kopp kaffe.

Styret oppfordrer alle til å sette av et par timer til fellesskapets beste. Og på dugnad kan du dessuten bli kjent med mange hyggelige naboer!

JULEGRANTENNING
Første søndag i advent tenner vi juletreet på plenen mellom Hoffsveien og HT 1. Vi synger julesanger og går rundt juletreet. Julegodt og juledrikke til alle. Julenissen har med godtepose til barna. Alle er hjertelig velkommen!

GENERALFORSAMLING
Årsmøte/generalforsamling avholdes hvert år i april. Ekstraordinære sameiermøter avholdes ved behov. Beboerne kan sende inn forslag til saker de ønsker tatt opp. Vi oppfordrer alle som er interessert i sitt bomiljø å møte opp på generalforsamling.
Det er her du kan bli hørt!

ÅPEN HALVTIME
Her kan du møte styret helt uformelt. Du kan stille spørsmål og komme med idéer, innspill og ønsker. Vi satser på ca. fire åpne halvtimer hvert år, fortrinnsvis tirsdager fra 18.30 til 19.00. Møtetidene blir kunngjort på våre nettsider god tid i forkant.



AVFALLSHÅNDTERING

Avfallsbeholdere er plassert parvis utenfor blokker/innganger.
I den ene kastes kildesortert husholdningsavfall, i den andre papp og papir.

KILDESORTERING
Fra 1/11-2010 er vi pålagt å følge Oslo kommunes plan for kildesortering av avfall.

HUSHOLDNINGSAVFALL
Husholdningavfall kildesorteres i tre grupper og legges i egne poser: mat, plast og restavfall. Kastes i angitt beholder.

PAPP OG PAPIR
Kastes i egen beholder. Riv store pappesker opp i mindre biter.

GLASS
Glass skal ikke kastes sammen med annet husholdningsavfall.
Det er egne oppsamlingsplasser for glass i nærområdet.

SPESIALAVFALL
Spesialavfall er miljøfarlig, og kan medføre alvorlig forurensning og fare for mennesker og dyr. Det skal ikke behandles som vanlig avfall. Spesialavfall kan være: maling, lakk, beis, tynner, lim, kjemikalier, lysstoffrør, medisinrester, plantevernmidler, oljeprodukter, oppladbare batterier mm.
Vær oppmerksom på produkter merket med retursymbol eller varseletikett.

Du kan kvitte deg med spesialavfall på renholdsverkets miljøstasjoner og på bensinstasjoner.

STØRRE AVFALL
Større avfall (møbler, bygningsmaterialer etc.) må beboerne selv sørge for å bli kvitt. Avfallet kan leveres ved renholdsverkets gjenbruksstasjoner. Utrangerte elartikler (TV, radio, kjøleskap, komfyr osv) kan også leveres på Elkjøp på Skøyen.

CONTAINERSERVICE
Med jevne mellomrom settes det ut en container på området. Her kan du kvitte deg med større gjenstander. NB, IKKE spesialavfall! Hvis containeren er merket "Hageavfall" ber vi beboerne respektere dette.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1,
0187 Oslo

Deres ref.:	-	*Vår ref.:*	25947
Dato:	21.07.25	*Tiltakshaver:*	Svein Olav Barhellestøl
Tiltakets art:	Påbygg	*Ansv.søker:*	CK Nor Bygg AS
Adresse:	Hoffsveien 8A	*Kontaktperson:*	Silje Lamey Wik
Eiendom:	31/203	*E-post/telefon:*	silje@byggsoker.no
Tiltak:	Ett-trinn søknad	*Telefon:*	93460602

Søknad om dispensasjon

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon fra §§ 3 og 5 i gjeldende reguleringsplan S-4080:

- § 3: «Nye bygninger skal plasseres innenfor viste byggegrenser og i byggelinjer og oppføres med maksimale gesimshøyder som vist på kartet.»
- § 5: Øverste etasje kan være inntil 35 % av underliggende etasjes areal.

Bakgrunn

Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplan S-4080 §§ 3 og 5 for oppføring av et overbygg på 9,2 m² BRA på en privat terrasse i 4. etasje i eiendommen beliggende Hoffsveien 8A, gnr. 31, bnr. 203.

Tiltaket innebærer en overskridelse av:

- Byggegrense og gesimshøyde, jf. § 3, ved at overbygget får gesims på kote +18,1, mens tillatt gesimshøyde for denne delen av bygget er kote +16,5.
- Tillatt BRA i øverste etasje, jf. § 5, hvor tillatt areal er 35 % av underliggende etasje (365 m²). 4. etasje har i dag 169 m² (46,3 %), og tiltaket vil øke dette til 178,2 m² (48,82 %).

Terrassen hvor tiltaket er planlagt, er en del av byggets felles takterrasse, men er eksklusivt tilknyttet én boenhet. Styret i sameiet har gitt sin tilslutning til tiltaket.

SØKNAD OM DISPENSASJON
VEDLEGG B01

Vurdering av hensynene bak bestemmelsen

Dispensasjon søkes med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Etter bestemmelsen kan det gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

§ 3 – Byggegrense og gesimshøyde:
Formålet med bestemmelsen er å sikre en helhetlig og harmonisk bygningsstruktur, samt å ivareta hensyn til lys, luft og visuelle kvaliteter i området. Det omsøkte tiltaket er av begrenset omfang og tilpasses eksisterende tekniske oppbygg på taket (ventilasjonsanlegg mv.). Det vil ha samme høyde som resten av bygget som har tillatt kote +19,5. Det vil dermed ikke fremstå som visuelt dominerende og vil ikke være synlig fra gateplan. Hensynet bak bestemmelsen anses derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

§ 5 – Maksimalt tillatt BRA i øverste etasje:
Bestemmelsen skal begrense bygningsvolumet i høyden og sikre gode uteoppholdsarealer. Det omsøkte tiltaket er plassert på en privat del av takterrassen og vil ikke redusere tilgjengeligheten til fellesarealene. Overskridelsen er marginal og tiltaket vil ikke påvirke lys- eller solforhold for øvrige beboere. Hensynet bak bestemmelsen anses derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper

Ulemper:

- Tiltaket krever dispensasjon fra nevnte reguleringsbestemmelser.
- Det vil foregå byggearbeider i en begrenset periode ved gjennomføring av tiltaket.

Fordelene er større enn ulempene:

- Større bruksverdi på felles takterrasse: Det omsøkte tiltaket vil ha tett vegg mot felles takterrasse. Dette bidrar til å fjerne gjensidig sjenerende innsyn og lyd mellom den private terrassen og fellesarealet. Dette gir bedre bokvalitet for både tiltakshaver og øvrige beboere.
- Bedre bokvalitet for leiligheten: Overbygget gir skjerming mot vær og innsyn, og gjør terrassen mer brukbar som oppholdsareal.
- Arkitektonisk tilpasning: Veggene i tilbygget vil bli utført med gode materialer og farger som vil harmonere med eksisterende bygg. Dette bidrar til at konstruksjonen underordnes den store bygningskroppen og knyttes til sekundære bygningselementer.
- Tiltaket er lite og lokalt: Det er snakk om et beskjedent volum som ikke påvirker bygningsstrukturen i vesentlig grad, og som ikke er synlig fra gateplan.
- Sameiets støtte: Styret har gitt sin aksept til tiltaket, noe som viser lokal forankring og aksept.
- Tilsvarende tiltak ble tidligere godkjent i nabobygget Hoffsveien 6A, hvor det ble gitt dispensasjon for et overbygg på privat terrasse som overskred regulert gesimshøyde og byggegrense. Dette skaper en presedens i området og viser at kommunen tidligere har vurdert slike mindre avvik som forenlige

CK Nor Bygg AS
Org.nr.: 912 418 804 MVA
Nordre Fokserød 13 B, 3241 Sandefjord
Telefon: 944 69 038
Telefon: 484 04 634
post@byggsoker.no
www.byggsoker.no

med reguleringsplanens formål, særlig når tiltaket er godt tilpasset eksisterende bebyggelse og gir forbedret bokvalitet uten å medføre vesentlige ulemper for naboer eller omgivelser.

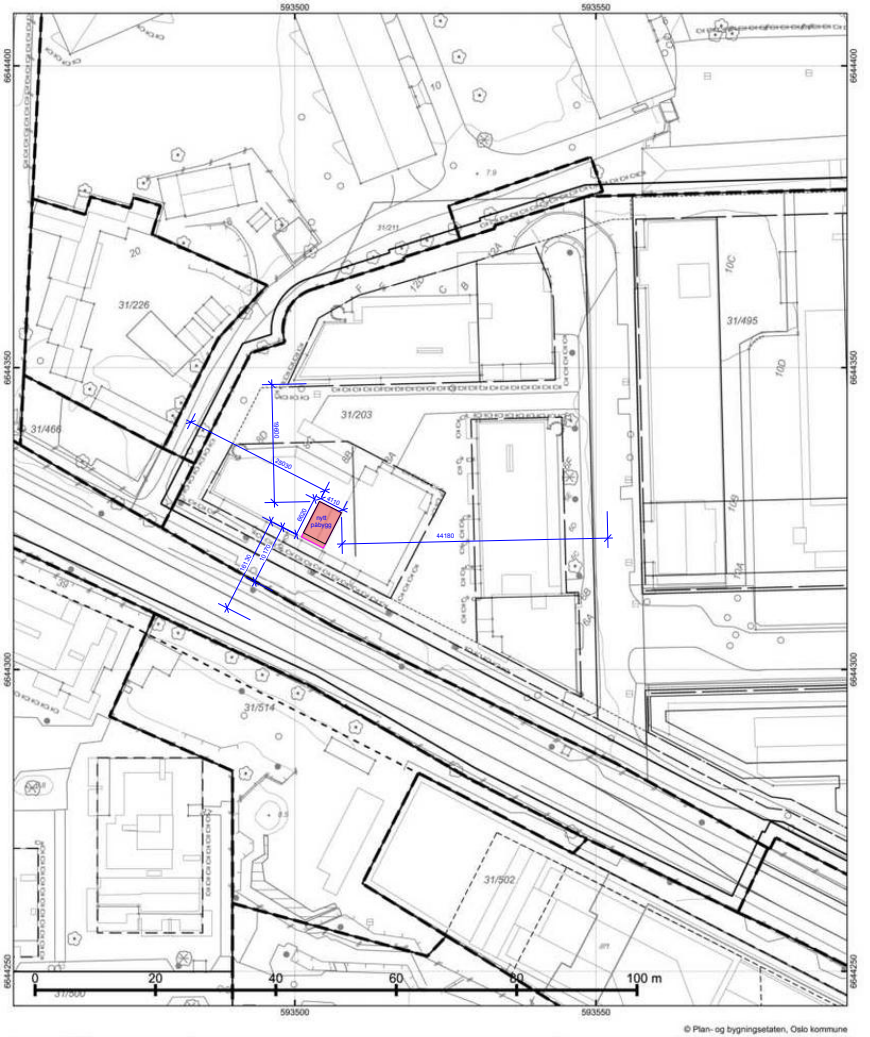
- Tiltaket ligger i et meget urbant område: I et tettbygd og bymessig miljø er det særlig viktig å sikre gode og skjermede uteoppholdsarealer. En brukbar felles takterrasse representerer en viktig bokvalitet for beboerne, og tiltaket bidrar til å styrke denne kvaliteten.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering anses hensynene bak reguleringsbestemmelsene ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Det foreligger dermed rettslig grunnlag for å innvilge dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2.

Med vennlig hilsen,
CK Nor Bygg AS
v/Silje Lamey Wik

CK Nor Bygg AS
Org.nr.: 912 418 804 MVA
Nordre Fokserød 13 B, 3241 Sandefjord
Telefon: 944 69 038
Telefon: 484 04 634
post@byggsoker.no
www.byggsoker.no



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

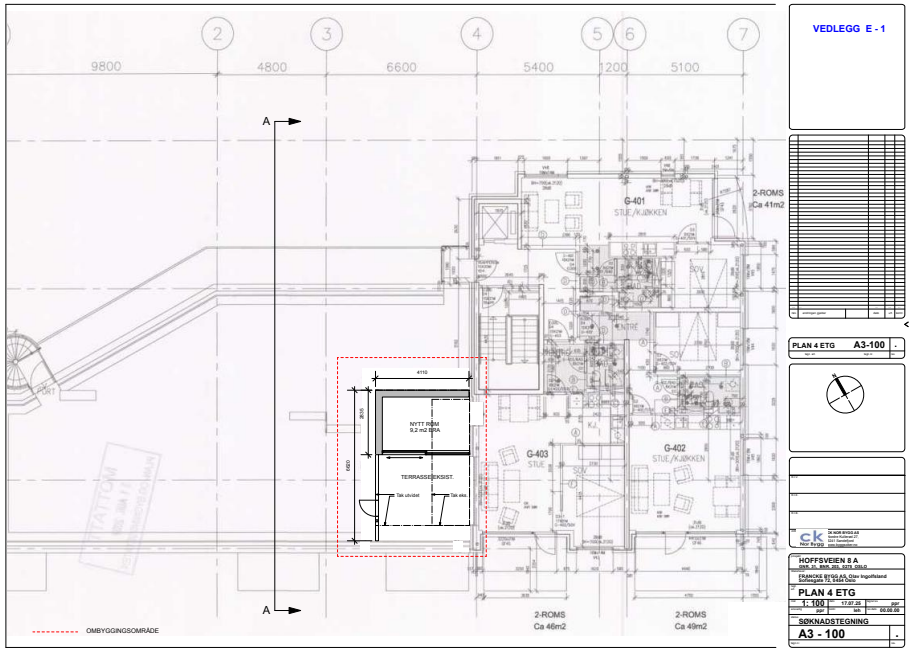
CK NOR BYGG AS
Nordre Kullerød 27,
3241 Sandefjord
www.byggsoker.no

PlottID/Best.nr: 329538/ 86514924
Adresse: HOFFSVEIEN 8A
Gnr/Bnr: 31/203
Deres ref.:
Kommentar:

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

Beskrivelse: PÅBYGG PÅ TAKTERRASSE
NR:
Dato: 21.07.2025
Revidert dato:

VEDLEGG D - 1



VEDLEGG E - 1

PLAN 4 ETG A3-100

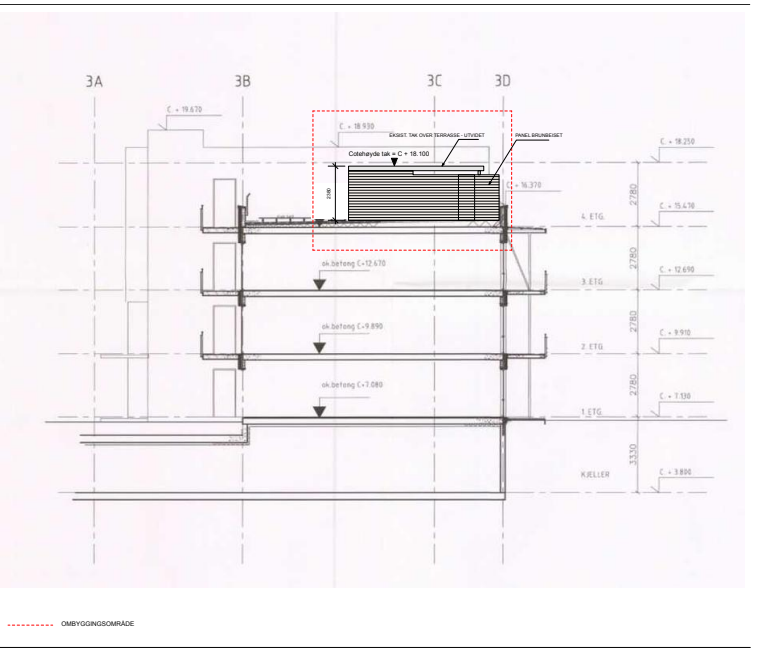
HOFFSVEIEN 8 A

PLAN 4 ETG

1: 100 17.07.23 ppr

SØKNADSTEGNING

A3 - 100



VEDLEGG E - 2

SNITT A-A A3-200

HOFFSVEIEN 8 A

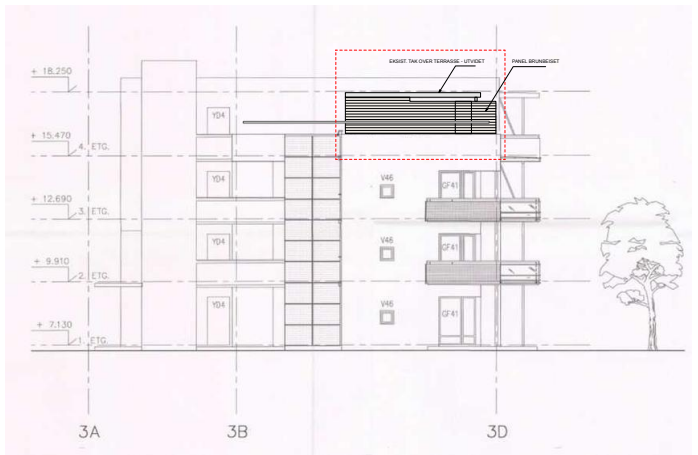
SNITT A-A

1: 100 21.07.23 ppr

SØKNADSTEGNING

A3 - 200

VEDLEGG E - 3



OMBYGGINGSOMRÅDE

FASADE NORDVEST A3-300

HOFFSVEIEN 8 A

GNR./ LNR. 3/69, 3/70, 3/72, 3/73, 3/74, 3/75

ENARCHS BYGG AS, Olav Ingulfstand
Hoffsveien 71, 0454 Oslo

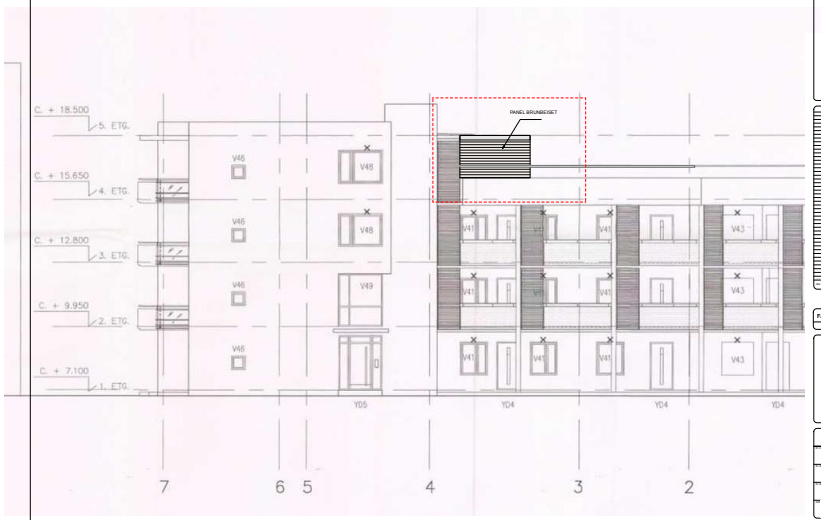
FASADE NORDVEST

1: 100 | 17.07.25 | ppr

SØKNADSTEGNING

A3 - 300

VEDLEGG E - 4



OMBYGGINGSOMRÅDE

FASADE NORDØST A3-301

HOFFSVEIEN 8 A

GNR./ LNR. 3/69, 3/70, 3/72, 3/73, 3/74, 3/75

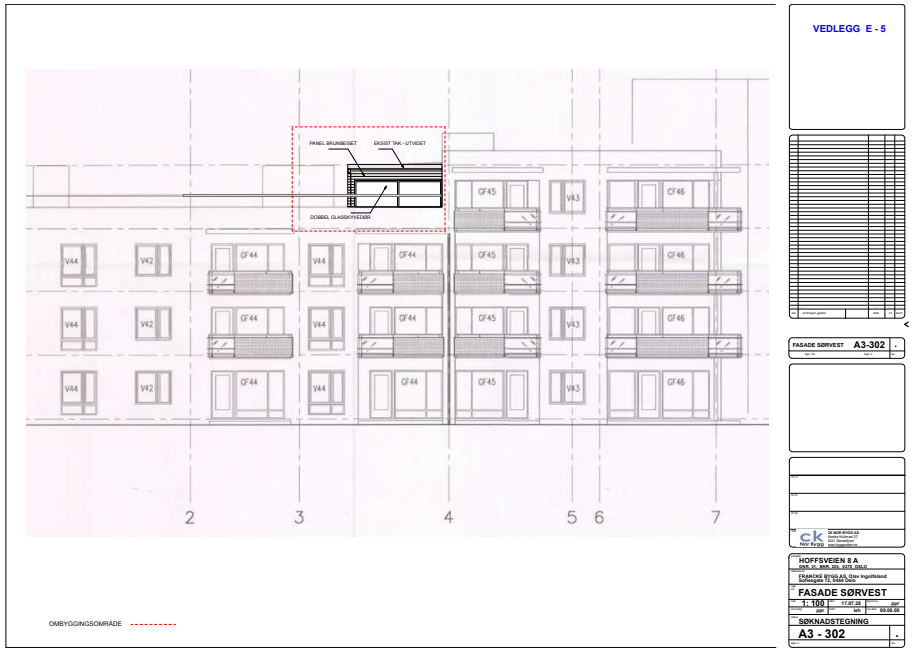
ENARCHS BYGG AS, Olav Ingulfstand
Hoffsveien 71, 0454 Oslo

FASADE NORDØST

1: 100 | 17.07.25 | ppr

SØKNADSTEGNING

A3 - 301



Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

21.07.2025 17:15:35 AR691372068

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Hoffsveien 8A, 0275 OSLO		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
31	203	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade
	Endring av bygg - utvendig - Påbygg
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om oppføring av et overbygg på 9,2 m² på en privat terrasse i 4. etasje i Hoffsveien 8A. Terrassen ligger ved siden av byggets felles takterrasse, men er eksklusivt tilknyttet én boenhet i 4. etasje. Overbygget vil ha en høyde på 2,38 meter og oppføres i materialer som harmonerer med eksisterende uttrykk.

Formålet med tiltaket er å skjerme mot innsyn og vær, og dermed bedre bokvaliteten både for beboer og øvrige brukere av takterrassen.

Tiltaket medfører mindre overskridelser av regulert gesimshøyde og tillatt areal i øverste etasje, og det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplan S-4080 §§ 3 og 5.

21.07.2025 17:15:35 AR691372068

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Se vedlegg B1.

Begrunnelse:

Se vedlegg B1.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Reguleringsplan S4080-Hoffsveien 10

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: CK NOR BYGG AS, Silje Lamey Wik

E-post: silje@byggsoker.no

Telefon: 41276161

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: CK NOR BYGG AS

Organisasjonsnummer: 912418804

Telefon: 41276161

E-post: silje@byggsoker.no

Postadresse: Nordre Fokserød 13B, 3241 SANDEFJORD

Nabovarselet er signert av

SILJE ANETT LAMEY WIK på vegne av CK NOR BYGG AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

21.07.2025 17:15:35 AR691372068

21.07.2025 17:15:35 AR691372068

Filvedlegg:

D1-H8A-SITUASJONSKART-21juli25.pdf
E3 H8A-A3-300 FASADE NV 17juli25.pdf
E4 H8A-A3-301 FASADE NØ 17juli25.pdf
E5 H8A-A3-302 FASADE SV 17juli25.pdf
E1 H8A-A3-100 PLAN 4 ETG-17juli25.pdf
E2 H8A-A3-200 SNITT A-A 21juli25.pdf
B1_Dispensasjonssøknad.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

CHRISTIANIA RØRLEGGERBEDRIFT AS
Jernbaneveien 1
0667 OSLO

Dato: 18.04.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201613755-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOFF TERRASSE 11	Eiendom:	31/175/0/0
Tiltakshaver:	MONICA BORG FURE	Adresse:	HOFF TERRASSE 11, 0275 OSLO
Søker:	CHRISTIANIA RØRLEGGERBEDRIFT AS	Adresse:	Jernbaneveien 1, 0667 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hoff terrasse 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 12.04.2017.

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.

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.04.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: MONICA BORG FURE, HOFF TERRASSE 11, 0275 OSLO, borgfumonica@yahoo.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att l.nr.

distr.nr. 122/1950

FERDIGATTEST for det under 1/12 1947 anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus
På matr.nr.
Gr.nr. 31 br.nr. 1 blokk 4 A + B
Tomt nr. vei nr. Hoff terrassen
Eier:
Anmelder: Byggmester Nils S. Stiansen
Ansvarshavende: Arkitektene Torp & Torp, Lysaker
Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn: Byggmester Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30, Skiljen

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

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

Attest er innkommet fra:
Veivesenet 18/11 1952 vann- og kloakkvesenet 28/8 1954
Feiervesenet 9/7 1954 brannkontrollen
Gebyr beregnet etter regulativet:

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

Oslo, bygningskontrollen den 29. september 1954

A. Gjeretsd

BYGNINGSINSPEKTØR i Vestre distrikt, Akersvd.

Skjema B. 23.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att l.nr.

distr.nr. 122/1950

FERDIGATTEST for det under 1/12 1947 anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus
På matr.nr.
Gr.nr. 31 br.nr. 1 blokk 3 A + B
Tomt nr. vei nr. Hoff terrassen
Eier:
Anmelder: Byggmester Nils S. Stiansen
Ansvarshavende: Arkitektene Torp & Torp, Lysaker
Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn: Byggmester Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30, Skiljen

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

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

Attest er innkommet fra:
Veivesenet 18/11 1952 vann- og kloakkvesenet 28/8 1954
Feiervesenet 9/7 1954 brannkontrollen
Gebyr beregnet etter regulativet:

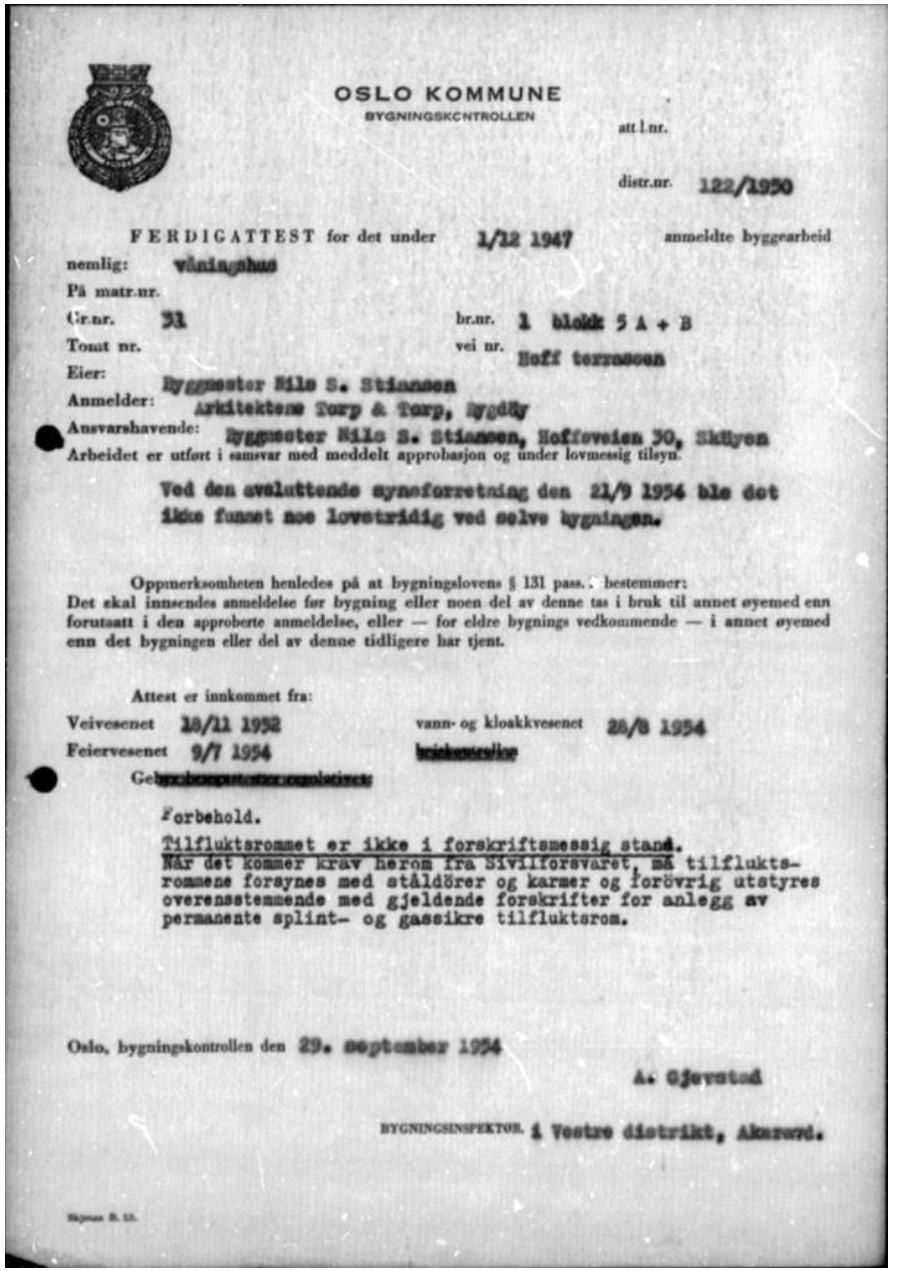
Forbehold.
Tilflukterommet er ikke i forskriftsmessig stand.
Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilflukts-rommene forsynes med ståldører og karmer og forøvrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilflukterom.

Oslo, bygningskontrollen den 29. september 1954

A. Gjeretsd

BYGNINGSINSPEKTØR i Vestre distrikt, Akersvd.

Skjema B. 23.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att l.nr.

distr.nr. 122/1950

FERDIGATTEST for det under 1/12 1947 anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus

På matr.nr.

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

Tomt nr. vei nr. Hoff terrassen

Eier: Byggmester Nils S. Stiansen

Anmelder: Arkitektene Torp & Torp, Sydöy

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

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

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

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

Attest er innkommet fra:

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

Feiervesenet 9/7 1954 brannvesenet

Geb[illegible]

Forbehold.

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

Oslo, bygningskontrollen den 29. september 1954

A. Gjevstad

BYGNINGSINSPEKTØR i Vestre distrikt, Akersvd.

Skjema B. 15.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ING. EGIL CHRISTIANSEN AS
Ringeriksveien 487
1340 SKUI

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.02.2025
	202458264 - 30 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse: HOFF TERRASSE 11
Tiltakshaver: EDVARD BACH GJESSING
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 31/175/0/0
Søker: ING. EGIL CHRISTIANSEN AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Hoff terrasse 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for erstatning av bærevegger med stålbjelker og nytt sluk i bad, mottatt 03.02.2025.

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 202458264			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegn m innteg stålbjelker HEB140			1/10
Oppriss av vegger m bjelker			1/11

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

Emilie Selby - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
EDVARD BACH GJESSING, Casparis gate 11, 0174 OSLO

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 27 OKT. 2009

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

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

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

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

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

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.06.2025
CHRISTIAN SANDBERG OLAVESEN	202307615 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hedda Opdahl	

Adresse:	HOFF TERRASSE 9 - 11	Eiendom:	31/175/0/0
Tiltakshaver:	HOFF TERRASSE SAMEIE	Søker:	VIT AS
Tiltakstype:	Vei/parkering	Tiltaksart:	Anlegg av parkeringsplass

Ferdigattest - Hoff terrasse 9 - 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av parkeringsplass, terrengendring, støttemur og flytting av gangsti, mottatt 27.05.2025.

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 202307615			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	08.05.2023	1/12
Utomhusplan	A10-2	08.05.2023	1/13
Oppriss	A40-1	08.05.2023	1/14

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

Hedda Opdahl - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

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

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 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

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

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

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HARRY MARTINSEN AS
Hammerstads gate 5
0363 OSLO

Dato: 25.04.2019

Deres ref.: MARTIN RYNNING | Vår ref.: 201901780-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marianne Walczyk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOFF TERRASSE 9	Eiendom:	31/175/0/185
Tiltakshaver:	NOVIUM EIENDOM AS, v/Karl Fredrik Lager Larsen	Adresse:	Strømsveien 200, 0668 OSLO
Søker:	HARRY MARTINSEN AS	Adresse:	Hammerstads gate 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hoff terrasse 9 - H0401

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, for utskifting av avløpsrør gjennom brannskillet, mottatt 28.03.2019.

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.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.04.2019 av:

Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
NOVIUM EIENDOM AS, v/Karl Fredrik Lager Larsen, Strømsveien 200, 0668 OSLO,
kfll@novium.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO BYGGMESTER SERVICE AS
Åsvegen 494
2030 NANNESTAD

Dato: 06.09.2018

Deres ref.: Thor Rosanoff Vår ref.: 201807678-7 Saksbeh.: Jonas Emil Tveter Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOFF TERRASSE 9	Eiendom:	31/175/0/0
Tiltakshaver:	Andre Furu og Line Therese Strøm Vikene	Adresse:	Hoff terrasse 9, 0275 OSLO
Søker:	OSLO BYGGMESTER SERVICE AS	Adresse:	Åsvegen 494, 2030 NANNESTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Hoff terrasse 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 15.08.2018.

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 201807678			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plan			1/5

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

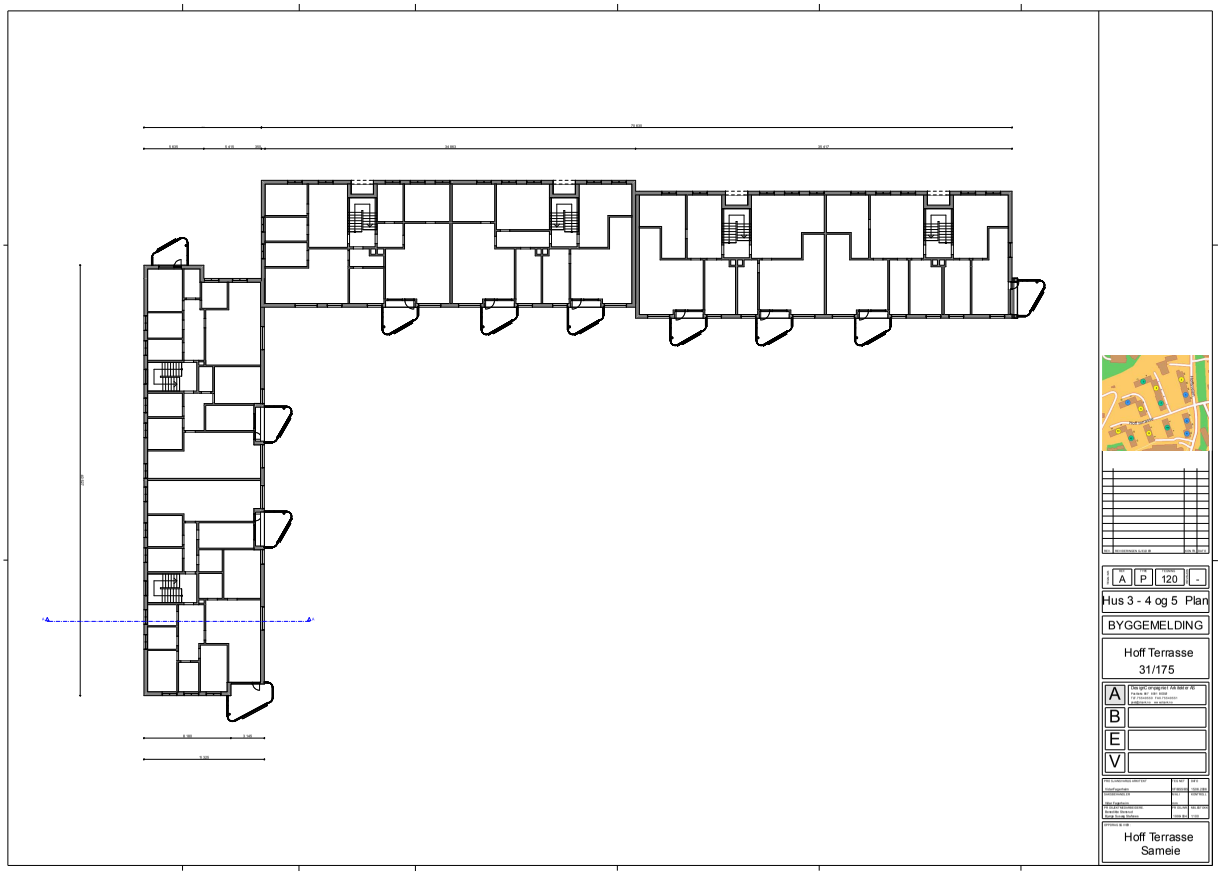
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.09.2018 av:

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til:
Andre Furu og Line Therese Strøm Vikene, Hoff terrasse 9, 0275 OSLO, afuru@viaoutlets.com



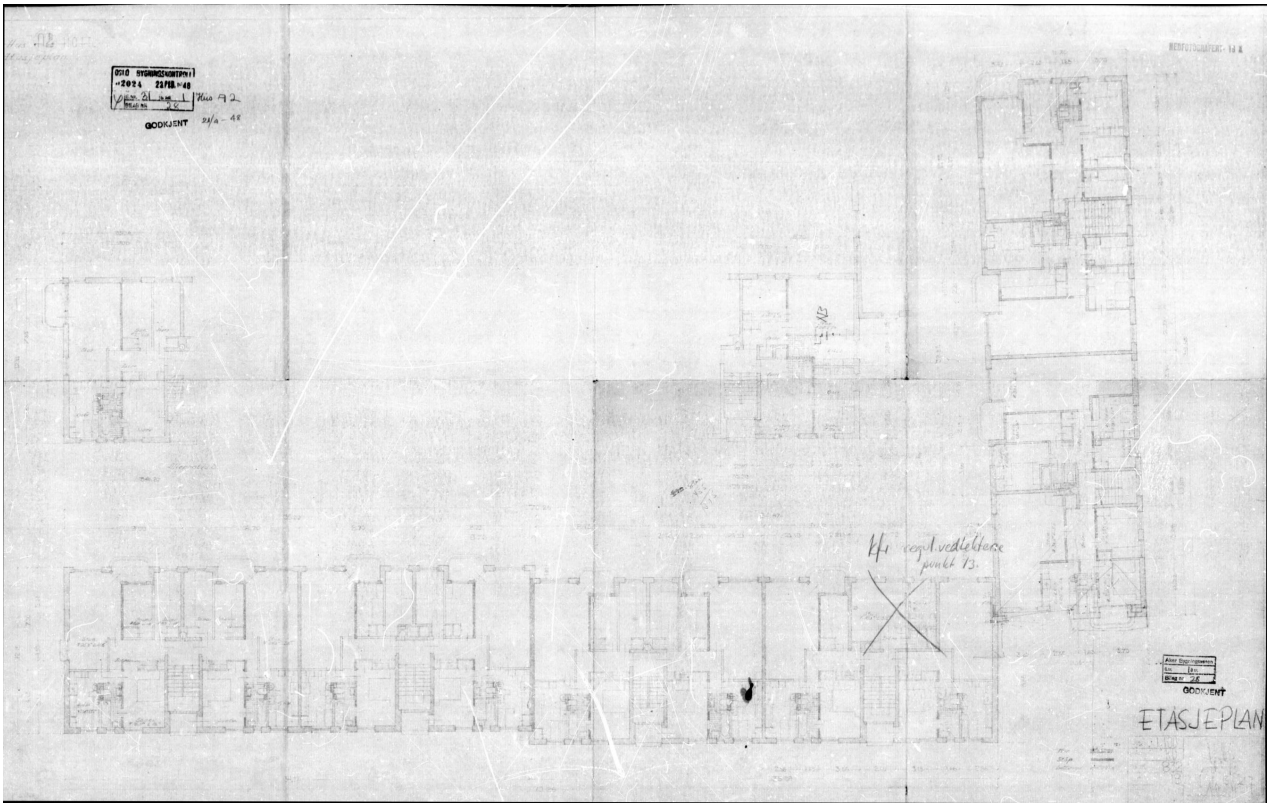
Hus 3 - 4 og 5 Plan

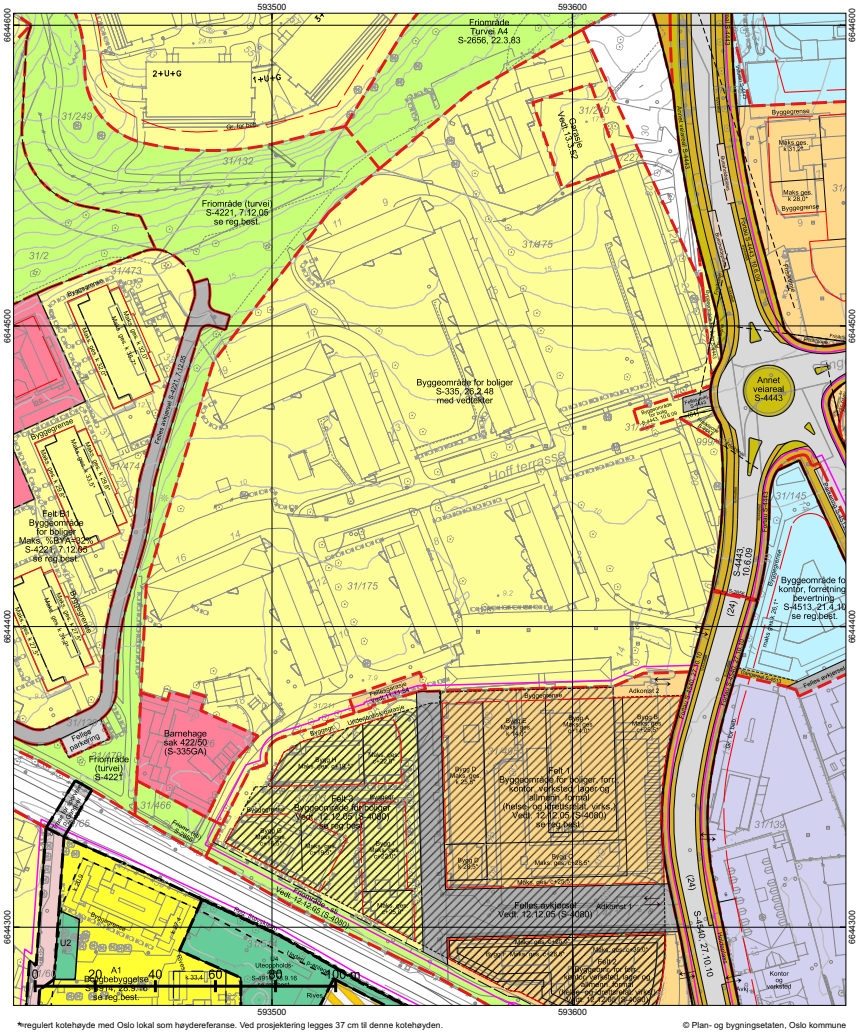
BYGGEMELDING

Hoff Terrasse
31/175

A
B
E
V

Hoff Terrasse
Sameie


OSLO BYGNINGSMYNDIGHET
-2024 23 FEB. -48
GODKJENT
jf. vedlegg punkt 13.
GODKJENT
ETASJEPLAN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143778/ 86513140
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: HOFF TERRASSE 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/175

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

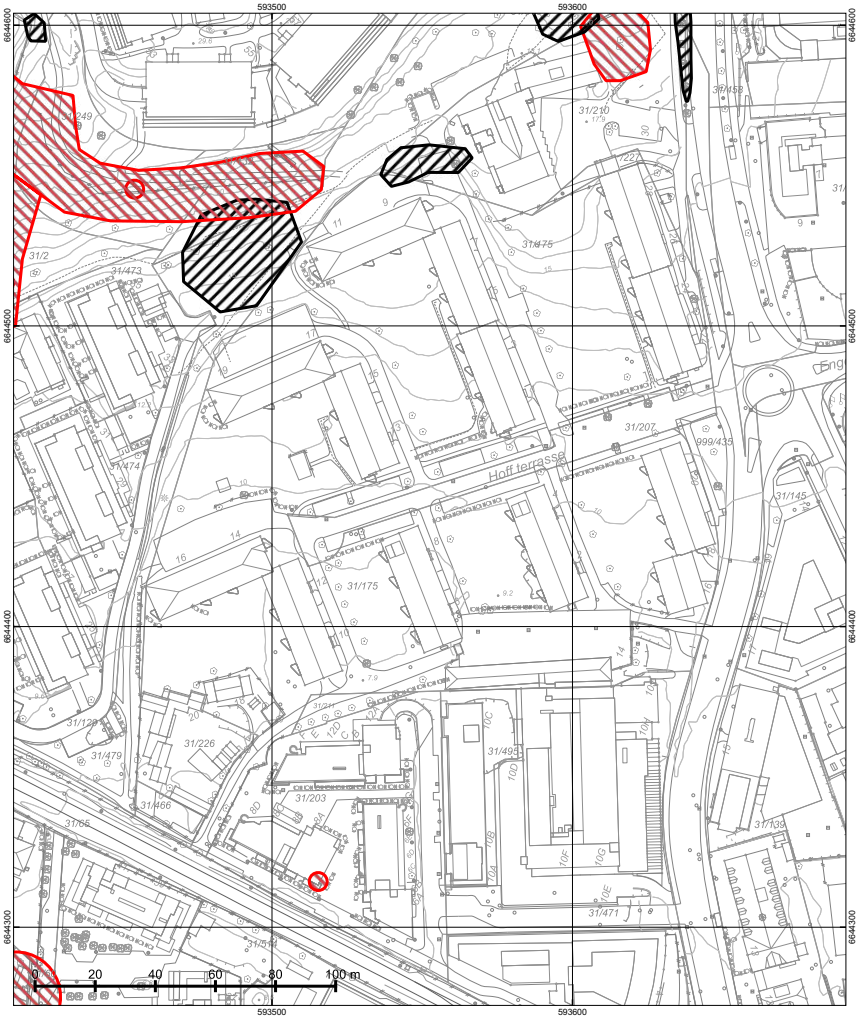
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- RpBestemmelseGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

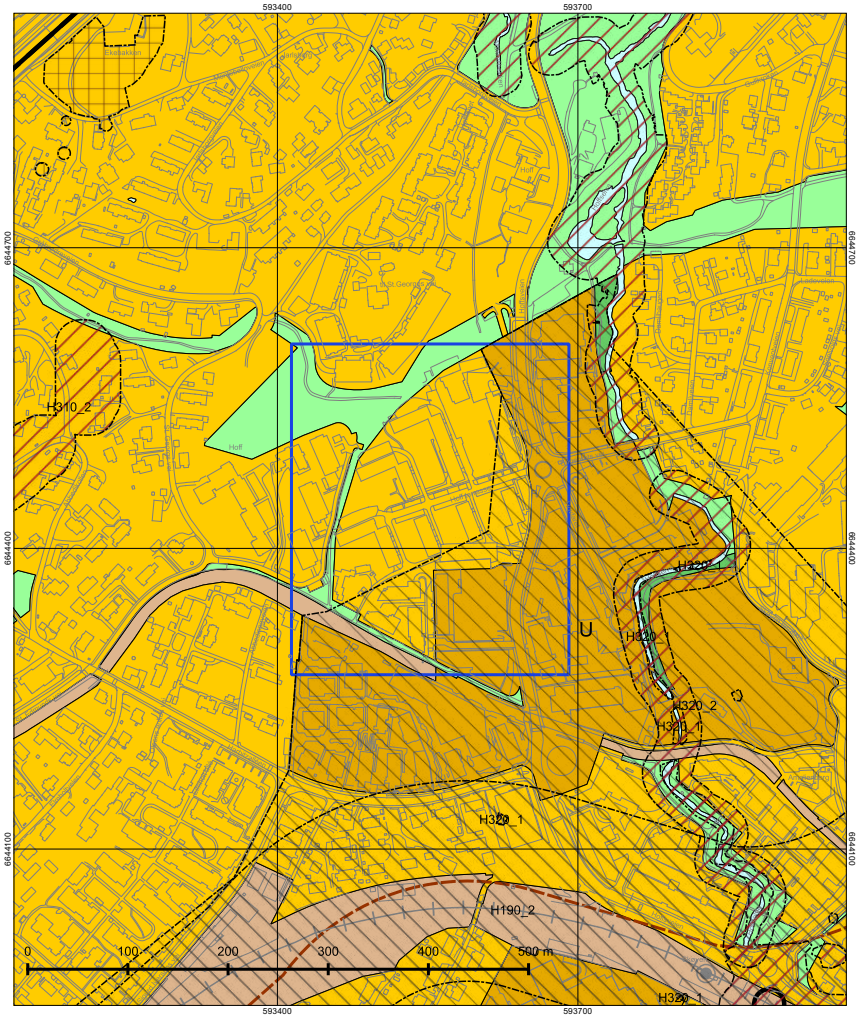
Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143778/ 86513140
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: HOFF TERRASSE 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/175

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143778/86513140
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2656

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

Vedtaksdato: 22.03.1983

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198302117

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Reg.best er endret for paragraf 10 i Vedt.9.10.85

Knytning(er) mot andre planer: 39484, V091085, V170784, 27983, V041084, V170486

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret §10 i Vedt.9.10.85

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

§ 1. Generelt.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområder for industri
- Byggeområde for kontor
- Tomter for offentlige bygninger (barnehage, sykehjem)
- Spesialområde - bevaring
- Friområder - park, turvei og anlegg for lek/idrett
- Trafikkområder - veier, gang-/sykkelveier, jernbane
- Felles avkjørsel

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

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

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

§ 5. Paragraf 5 Tomter for offentlig bygning.
a) Tomt for barnehage felt (10) kan bebygges i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
b) Tomt for sykehjem m/betjeningsboliger (felt 1) kan bebygges med maks. utnyttelsesgrad 0,8. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer, inkludert garasjeetasje.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-335

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

Vedtaksdato: 26.02.1948
Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 42250, V130352, V111154

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

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-4443

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0404/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hoff terrasse 9 0275 OSLO

Betegnelse: Gnr 31, bnr 175, snr 186 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no