

Hoff terrasse 15



Velkommen til

Hoff terrasse 15



Salgsoppgaven produsert 27. september 2023

Hoff/Skøyen

Romslig og lys 2-roms selveier med frodig beliggenhet - Fjernvarme inkl.- Parkering* - Rolig og tilbaketrukket

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	115 624,-
Omkostninger	128 970,-
Totalpris	5 234 594,-
Fellesutgifter	4 620,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1954
Tomt	26671.3 kvm, festet
Megler	Haakon Telle Bøe
Telefon	992 31 757
E-post	h.boe@nordvikbolig.no







Kort fortalt

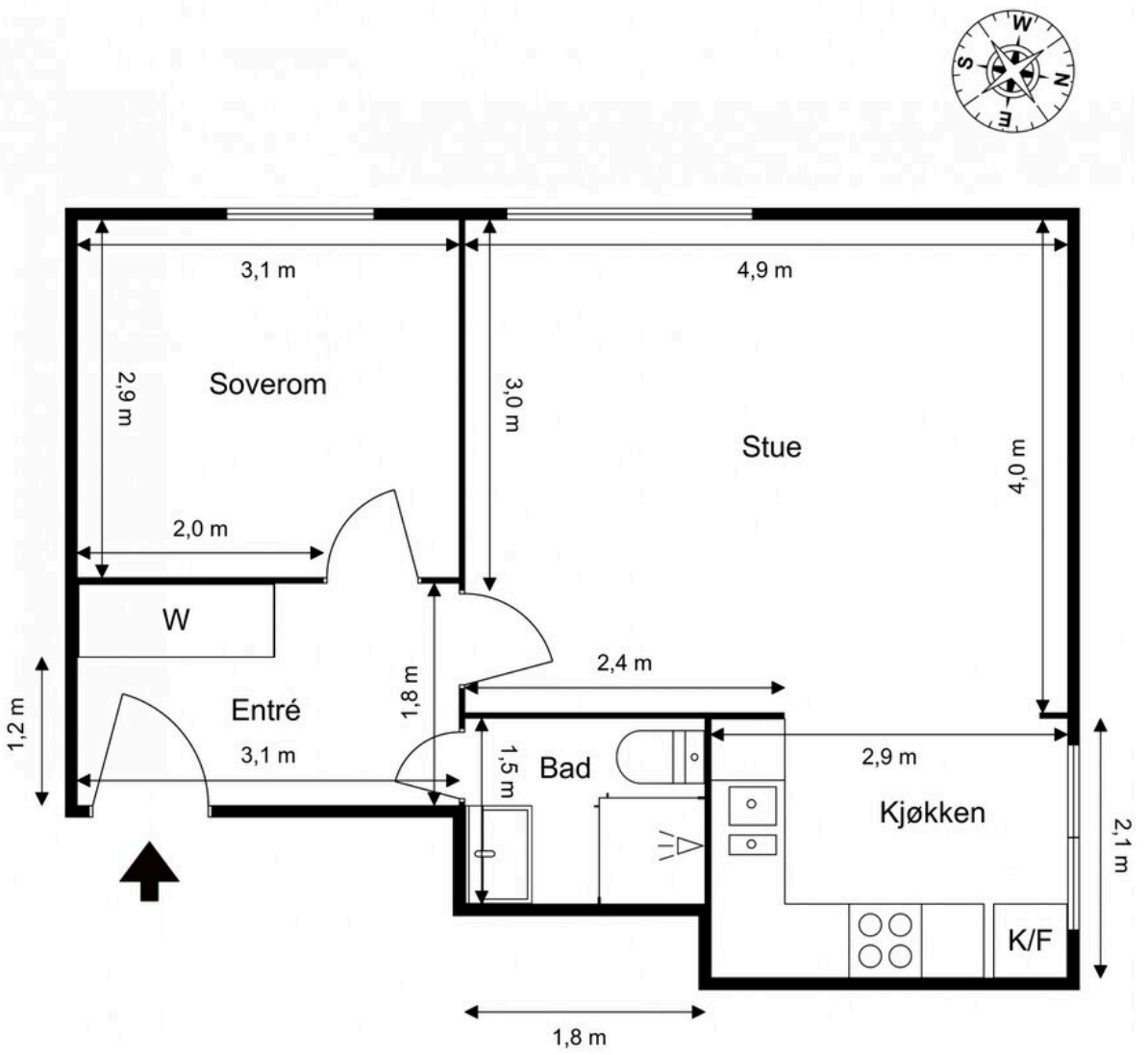
- En arealeffektiv, velholdt og lys 2-roms med populær beliggenhet i fredelige omgivelser på Hoff/Skøyen. Her har du absolutt alt du trenger rett utenfor døren, samt kort vei til marka. Det er gangavstand til Frognerparken, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicefasiliteter.

- Leiligheten har god beliggenhet i byggets 2. etasje og inneholder entré, skjermet og tidløst kjøkken, lys og romslig stue, soverom med skapplass og flislagt bad. Leiligheten har en svært god planløsning, med fin arealfordeling.

- Lagringsplass i to boder
- Lave felleskostnader med a.kto fjernvarme og internett inkludert
- Tilbaketrukket med frodige fellesarealer på begge sider av bygget
- lameiet har felles parkeringsplass med 12 elbil-ladere
- Skjermet og rolig!

Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	49 kvm


W
S
N
E
3,1 m
4,9 m
2,9 m
Soverom
3,0 m
Stue
4,0 m
2,0 m
W
2,4 m
1,2 m
Entré
1,8 m
3,1 m
1,5 m
Bad
2,9 m
Kjøkken
2,1 m
K/F
1,8 m






BOSCH


BOSCH















Informasjon

Hoff terrasse 15

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
5-0275/23

Adresse
Hoff terrasse 15 0275 OSLO

Matrikkel
Gnr 31, bnr 175, snr 197 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Elisabeth Jansen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
115 624,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 105 624,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
127 620,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 970,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 670,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 234 594,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 247 294,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader per måned
Kr 4 620,-

Felleskostnader inkluderer
A.kto fjervarme, internett, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Renter og avdrag: 763,-
Tillegg bredbånd: 276,-
Felleskostnader: 2 083,-
Strøm og fjernvarme: 1 498,-

Objekttype
Selveierleilighet

Navn sameiet og organisasjonsnummer
Hoff Terrasse Sameie
Org. nr: 871526672

Om sameiet
- Sameiet består av består av 221 boligseksjoner og 18 næringsseksjoner.
- Sameiet har egen hjemmeside: www.hoffterrasse.no
- HomeNet 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.

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 202.

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

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

Areal
P-rom: 46 kvm, BRA: 49 kvm

Antall soverom
1

Antall bad
1

Byggeår
1954

Etasje
2

Takstmann
Fidens AS v/Jo Mikal Schjerven

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong og bygningen er oppført på støpt plate på mark.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med teglstein.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Leiligheten har Swedoor inngangsdør med kikkehull.
- Brann- og lydklasse B30/dB35.
- Vinduer med 2-lags glass fra 1990.

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:

- Vinduer og dører:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Vindu stue tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

- Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning
Fuktsvelling i benkeplate samt i nedkant av underskapsfronter.
Løse samt at skapfronter subber mot hverandre.

- Avløpsrør:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg/ innvendig i forbindelse med bad har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

- Vannledninger:
Vannrør i eksisterende bygg/innvendig i forbindelse med bad har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran til bad lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt.

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 33 mm over hele rommet og ca. 22 mm over 2 meter.

- Bad:
Oppsummering:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Liten sprekk i flisene på gulvet.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet servant, skap og armatur i august 2022 Byttet toalett i 2021
Arbeid utført av: Christiania rørleggerbedrift

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Rør under kjøkkenbenken ble byttet ut i sameiets regi i mars 2017.
Arbeid utført av: Hoff Terrasse sameie

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Noe skjevhet i gulv. Trolig setningsskade fra byggets utførelse i 1952.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Oppgradert lys på badet med LED og byttet dimmer Montert ekstra stikkontakter i stue og soverom
Arbeid utført av: Elektrikergruppen AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. I regi av Hoff Terrasse sameie.

Tilleggskommentar:
Stikkontakt under kjøkkenøy er ikke tilkoplet strøm.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerking

G - grønn

Ytterligere informasjon om energiklasse

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
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk

Ifølge selger utgjør ligger strømforbruket på ca. 250-300 snittpris pr mnd p.m (forbruk + nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Leiligheten disponerer i tillegg to boder. En bod på loftet med gulvareal ca.12,9 kvm (skråtak) og en bod i kjeller på ca. 3,3 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I gangen er det stort garderobeskap med masse plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Kjøkken:
Pent og tidløst kjøkken med skjermet og god plassering. Lys innredning med glatte fronter og heltre benkeplate nedfelt oppvaskkum. Frittstående hvitevarer med komfyr fra Elektra og kombiskap fra Bosch. Ventilator over kokesonen med motor og avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Det er godt med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. Smart løsning med spiseplass ved barløsning.

Stue:
Leiligheten har en romslig og lys stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Stuen har en planløsning som gjør det enkelt å innrede.

Soverom:
Innbydende soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og stort garderobeskap. Rommet har stort vindu som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Bad med flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling. Badet består av baderomsinnredning med servant, skap og veggmontert speil, gulvmontert toalett fra Porsgrunn (2021) og dusjhjørne. Badet har noe behov for oppgradering.

Boder:
Leiligheten disponerer to boder. En bod på loftet med gulvareal ca.12,9 kvm (skråtak) og en bod i kjeller på ca. 3,3 kvm.

Overflater:
Gulv: Parkett på gulv og flislagt gulv med varme på badet.
Vegger: Malt tapet på vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling.

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.

Tomtestørrelse

26671.3 kvm

Beskrivelse av tomt

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.

Parkering

*Sameiet har felles parkeringsplasser for beboerne med ca. 140 uteplasser. Sameiet benytter seg av digitalt parkeringsoblat. Kontakt styret for info om elektronisk registrering av egen bil og gjester.

Det er 12 elbil-ladere på sameiets grunn til disposisjon. Ladeuttak eies og driftes av https://www.ladeklar.no. Disse ligger samlet langs kortveggen av Hoff Terrasse 8. Kontakt Ladeklar for å registrere deg som bruker.

Parkering i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser. Prisene for beboerparkering i 2023: Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner, motorsykkel og moped: 2850 kroner, El-bil: 1920 kroner og El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner.

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.

Adgang til utleie

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

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.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellesgjeld: Kr 115 624,-
Andel fellesgjeld pr. dato: 01.04.2025
Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenummer: 83987186456, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.04.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 01.04.2025: 6 159 763
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.12.2031)

Lånenummer: 83987238081, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.04.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 350
Saldo per 01.04.2025: 42 548 234
Andel av saldo: 115 625
Første termin: 01.11.2024Første avdrag: 01.01.2025 (siste termin 01.06.2054)

Sameiet har balkonglån med mulighet for innfrielse. Innfrielse kan gjøres i henhold til låneds nedbetalingsplan, med fire terminforfall i året: 1. mars, 1. juni, 1. september og 1. desember. Betalingen må være OBF i hende senest den 20. i måneden før terminforfallet. Ta
kontakt med OBF for å inngå avtale om nedbetaling.

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.

Andel fellesformue

Kr 28 435,-

Andel felles formue per dato

31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 103 263,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 206 920,-.

Informasjon eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 142 314,-

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 4 112 330,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2021

Informasjon formuesverdi
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Forsikring
Forsikringsselskap Eika Skadeforsikring AS
Polisenummer 6965XXX

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.

Offentlige forhold

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. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Ferdigattest brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Bygningstegningene er fra byggeår, og uten rombenevnelse. Det kan derfor ikke kontrolleres om dagens løsning stemmer.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1947. 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.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

301/31/175/197:
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

06.08.2023 - Dokumentnr: 834433 - 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: 197
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 236 SEKSJONER

06.01.2009 - Dokumentnr: 5363 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 197
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/10000

08.06.2020 - Dokumentnr: 2556309 - Reseksjonering
Snr: 197
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/10366
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.
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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Øvrige kjøpsforhold

Vilkår for styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

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. 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.

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. 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.

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

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

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

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.
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. 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.

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

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Innbo og løsøre

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.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 056,-
Nordvik Ekstra S kr. 5 500,-
Nordvik grunnpakke inkl. salgsoppgave* kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 700,-
Tilrettelegging - Kampanje kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 866,-

Samlet skal selger betale kr. 128 822,- 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. 3 625,-.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2025

Ansvarlig megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hoff terrasse 15

Hoff terrasse 15

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	623 elever, 30 klasser	11 min / 0.9 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	700 elever, 37 klasser	16 min / 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.)	522 elever, 22 klasser	18 min / 1.5 km
Ris skole (8-10 kl.)	749 elever, 50 klasser	8 min / 3.2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	80 elever, 18 klasser	7 min / 3.8 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	13 min / 1.1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min / 3.4 km

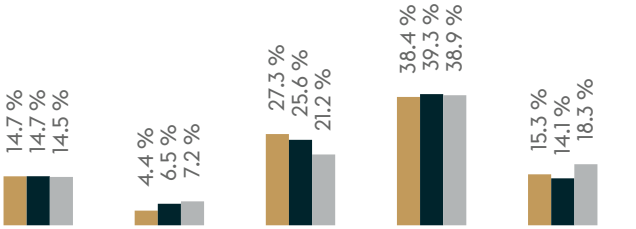
Offentlig transport

Hoff terrasse	Linje 40	2 min / 0.2 km
Hoff	Linje 13	4 min / 0.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 7 ulike linjer	8 min / 0.7 km
Smestad	Linje 1, 2, 3	16 min / 1.5 km
Oslo S	Totalt 18 ulike linjer	12 min / 7.1 km

Barnehager

Hoff Terrasse barnehage (2-5 å...	11 barn	2 min / 0.2 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	58 barn	4 min / 0.3 km
Dokka barnehage (1-5 år)	70 barn	4 min / 0.3 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Liten fotballbane	3 min
Hoffsgrenda borettslag - ballp...	8 min
SATS Hoff	4 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 på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Hoff terrasse 15
0275 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 1952
BRA: 49 m^2
BRA-i: 46 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	5	2	3

Supertakst
GNR: 31 BNR: 175 SNR: 197

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Hoff terrasse 15
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.

UTKAST

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/29484

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 TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG3:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 33 mm over hele rommet og ca. 22 mm over 2 meter.

TG1:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

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

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad

Oppsummering

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltakning:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Gulv- og veggfliser, malt tak med downlights og avtrekksventil (naturlig avtrekk). Servantskap med glatte fronter. Servant med ett-greps armatur fra NewForm. Veggmontert speilskap og stikkontakt. Gulvmontert toalett fra Porsgrunn (2021). Dusjnisje med skyvedører av glass og metall. Veggmontert hånddusj og dusjbatteri. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast. Elektrisk gulvvarme.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Det bør installeres dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

UTKAST UTKAST

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Vindu stue tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Beskrivelse:
Vinduer er skiftet i 1989/90.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Fuktsvelling i benkeplate samt i nedkant av underskapsfronter.
Løse samt at skapfronter subber mot hverandre.

Beskrivelse:
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Parkett på gulv, malte vegger og tak. Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfet oppvaskkum med ett-greps armatur. Frittstående komfyr fra Elektra, ventilator med motor og av trekk ført ut gjennom yttervegg. Hvitevarer: frittstående kombiskap fra Bosch. Panel på vegg overbenkeplate. Lys og stikkontakt under overskap. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedringer av innredning og benkeplate anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg/ innvendig i forbindelse med bad har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Rør under kjøkkenbenken ble byttet ut i sameiets regi i mars 2017.
Stakeluke påvist i kjøkkenbenken. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg/innvendig i forbindelse med bad har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran til bad lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i benkeskap kjøkken og bad i dusjen.
Stoppekran fungerte som tiltenkt til kjøkken.
Rør under kjøkkenbenken ble byttet ut i sameiets regi i mars 2017.

Anbefalte tiltak

Utbedring av stoppekran anbefales. Det kan ikke utelukkes for tiltak.
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannbåren varme

Oppsummering

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

Beskrivelse:
Byttet pakning til regulatorventil til radiator i stue i 2024. Utført av rørlegger.

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 manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Merknad: Eier opplyser at den ene stikkontakten under kjøkkenøy ikke er tilkoblet.
Deksel for tetting av sikring er manglende.

Følgende arbeider har blitt utført:
Oppgradert lys på badet med LED og byttet dimmer Montert ekstra stikkontakter i stue og soverom, utført av Elektrikergruppen AS 2022.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

UTKAST

Varmesentral

Oppsummering

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.4.2025	**10.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Elisabeth May Jansen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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 15, 0275 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **31** Bruksnr: **175** Festenr:
Seksjonsnr: **197** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0202**

Byggeår: **1952** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Fasade er forblendet med teglstein, naturstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein (ikke besiktiget). Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Byttet pakning til regulatorventil til radiator i stue. Utført av rørlegger.	Ja
2022/21	Bad: Byttet servant, skap og armatur i august 2022. Byttet toalett i 2021. Utført av Christiania rørleggerbedrift.	Ja
2022	Elektrisk: Oppgradert lys på badet med LED og byttet dimmer Montert ekstra stikkontakter i stue og soverom, utført av Elektrikergruppen AS 2022.	Ja

5. Arealinformasjon

UTKAST

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)
2. etasje	46	46	0	0	0
Kjellerbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**49**	**46**	**3**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	46	46	0	Entre, stue, kjøkken, bad, soverom.	
Totalt m²	**46**	**46**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod med et målt gulvareal på ca 12,5m². Gitterløsning. Merket Seksjon: 197.
Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Merket Seksjon: 197.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Arealet til loftsbod er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet lav takhøyde under 190 cm (ikke måleverdig areal).

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er skiftet i 1989/90. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Vindu stue tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Beskrivelse: Vinduer er skiftet i 1989/90. Innerdører med ukjent alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales.	

6.2 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-3

TG3:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 33 mm over hele rommet og ca. 22 mm over 2 meter.

TG1:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.3 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-2

TG2: Fuktsvelling i benkeplate samt i nedkant av underskapsfronter.
Løse samt at skapfronter subber mot hverandre.

Beskrivelse:
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Parkett på gulv, malte vegger og tak. Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfet oppvaskkum med ett-greps armatur. Frittstående komfyr fra Elektra, ventilator med motor og av trekk ført ut gjennom yttervegg. Hvitevarer: frittstående kombiskap fra Bosch. Panel på vegg overbenkeplate. Lys og stikkontakt under overskap. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedringer av innredning og benkeplate anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.4 Lovlighet

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

Godkjente byggetegninger i planinnsyn er ikke tilgjengelig datert 10.04.2024.

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:
Bad: 2,32m
Stue: 2,55m
Soverom: 2,59m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i entre/gang og stue.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2023.

6.5 Avløpsrør

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

Rør under kjøkkenbenken ble byttet ut i sameiets regi i mars 2017.

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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg/ innvendig i forbindelse med bad har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Rør under kjøkkenbenken ble byttet ut i sameiets regi i mars 2017.
Stakeluke påvist i kjøkkenbenken. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør under kjøkkenbenken ble byttet ut i sameiets regi i mars 2017.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg/innvendig i forbindelse med bad har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran til bad lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i benkeskap kjøkken og bad i dusjen.
Stoppekran fungerte som tiltenkt til kjøkken.
Rør under kjøkkenbenken ble byttet ut i sameiets regi i mars 2017.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av stoppekran anbefales. Det kan ikke utelukkes for tiltak.
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursfortegnelse på innerside 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: Oppgradert lys på badet med LED og byttet dimmer Montert ekstra stikkontakter i stue og soverom, utført av Elektrikergruppen AS 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-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 manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Merknad: Eier opplyser at den ene stikkontakten under kjøkkenøy ikke er tilkoblet.
Deksel for tetting av sikring er manglende.

Følgende arbeider har blitt utført:
Oppgradert lys på badet med LED og byttet dimmer Montert ekstra stikkontakter i stue og soverom, utført av Elektrikergruppen AS 2022.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Byttet pakning til regulatorventil til radiator i stue i 2024. Utført av rørlegger.	
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.

Beskrivelse:
Byttet pakning til regulatorventil til radiator i stue i 2024. Utført av rørlegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — **TG-IU**

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

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

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

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom — **TG-3**

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltakning:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Gulv- og veggfliser, malt tak med downlights og avtrekksventil (naturlig avtrekk). Servantskap med glatte fronter. Servant med ett-greps armatur fra NewForm. Veggmontert speilskap og stikkontakt. Gulvmontert toalett fra Porsgrunn (2021). Dusjnisje med skyvedører av glass og metall. Veggmontert hånddusj og dusjbatteri. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast. Elektrisk gulvvarme.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Det bør installeres dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader — **150 000 - 300 000**

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

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

UTKAST

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Oppdragsnr.
5-0275/23

Selger 1 navn
Elisabeth May Jansen

Gateadresse
Hoff terrasse 15

Poststed
OSLO

Postnr
0275

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 12
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Storebrand
Polise/avtalenr.: 1173351

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Liten sprekk i flisene på gulvet.

Document reference: 5-0275/23

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet servant, skap og armatur i august 2022 Byttet toalett i 2021
Arbeid utført av: Christiania rørleggerbedrift

Filer
Faktura 15404_servant sept 22.pdf
Faktura 14038_nytt toalett 2021.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Rør under kjøkkenbenken ble byttet ut i samelets regi i mars 2017.
Arbeid utført av: Hoff Terrasse samele

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

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Noe skjevhet i gulv. Trolig setningsskade fra byggets utførelse i 1952.

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Oppgradert lys på badet med LED og byttet dimmer Montert ekstra stikkontakter i stue og soverom
Arbeid utført av: Elektrikergruppen AS

Filer
Samsvarserklæring - Ordre 42102.pdf
Sjekkliste - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2.pdf
Sjekkliste - Asbest- kartlegging og risikovurdering av mulig eksponering.pdf
Invoice_117105_Elektrikergruppen 2022.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 5-0275/23

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I regi av Hoff Terrasse samele

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 5-0275/23

Tilleggskommentar

Stikkontakt under kjøkkenøy er ikke tilkoplet strøm.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5-0275/23

E-Signing validated

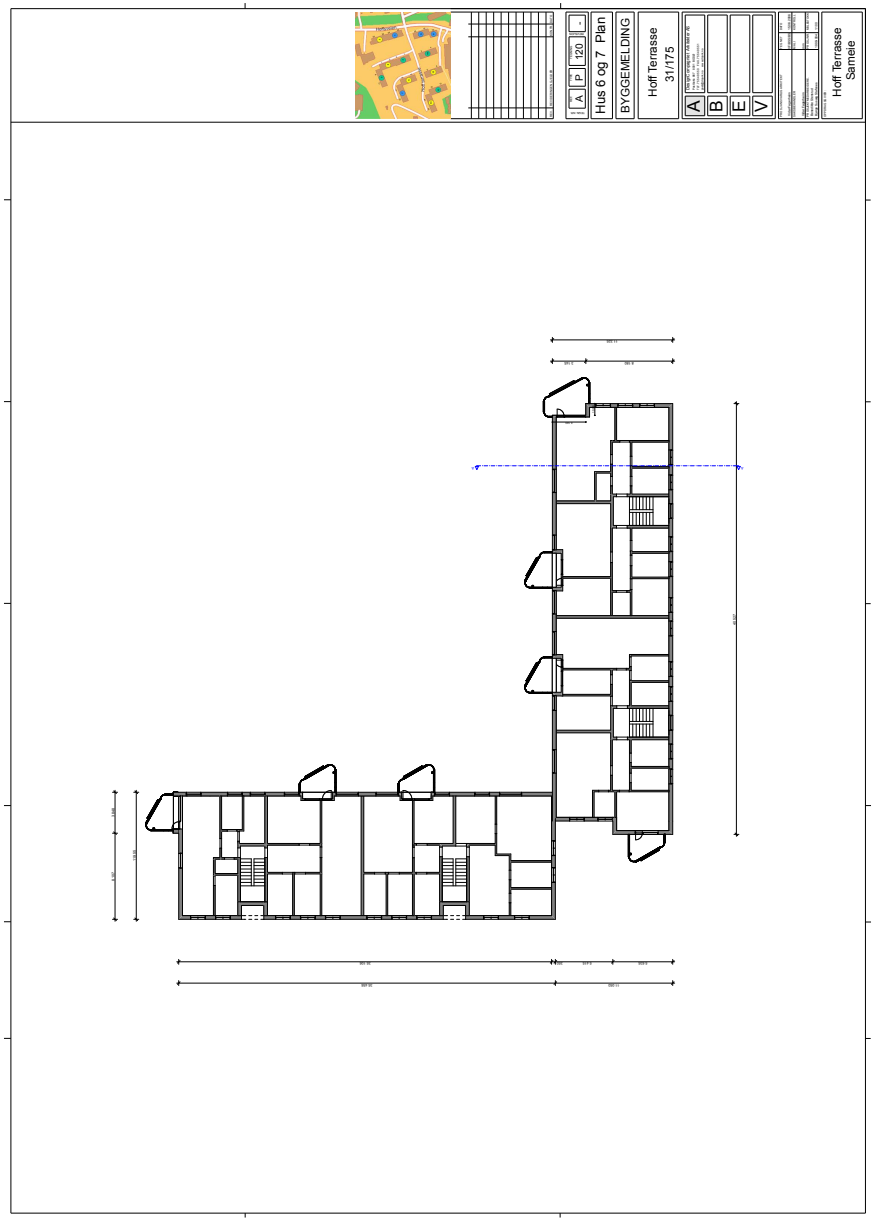
secured by nets

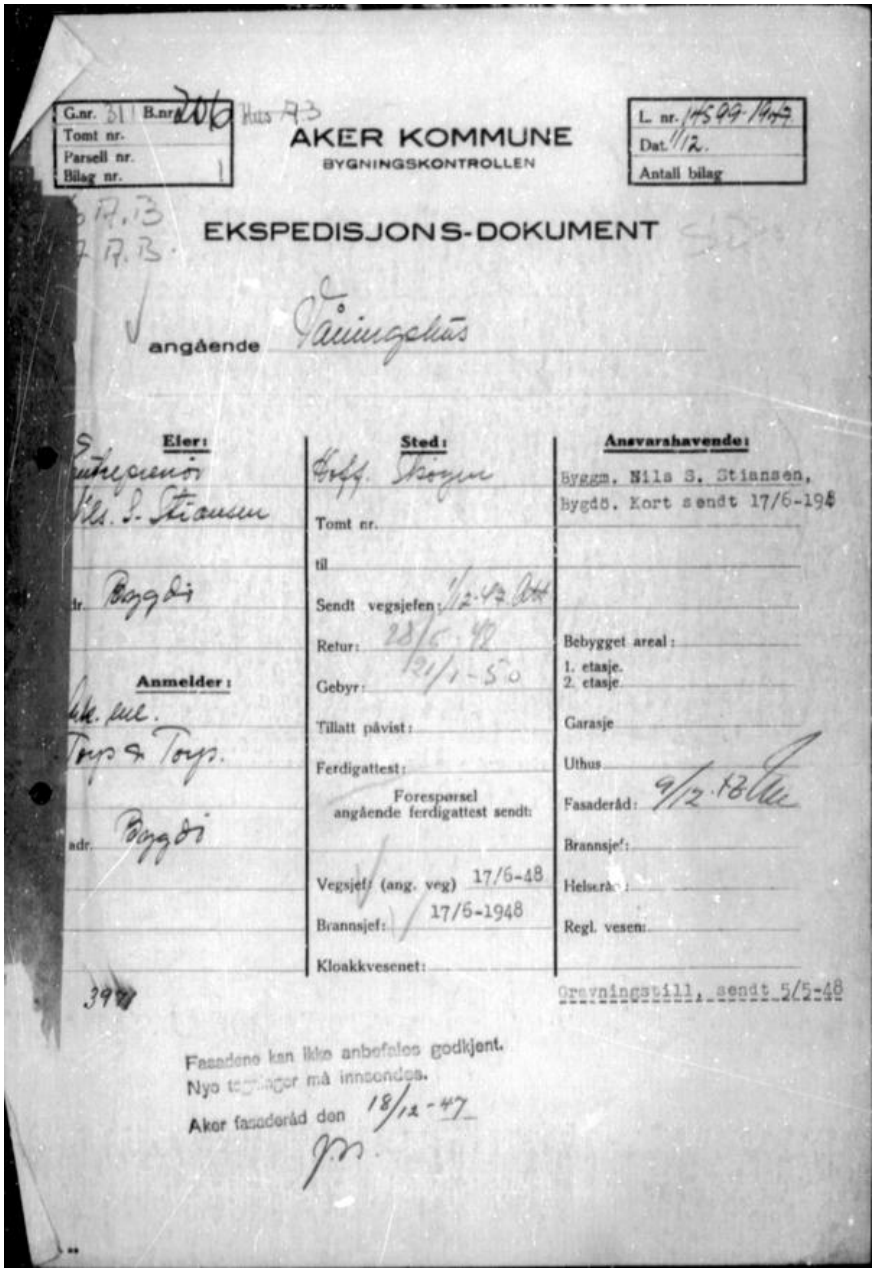
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Jansen	0c61aa8b556b91eec756ae0c90463d4be78a15c4	01.10.2023 12:59:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 5-0275/23

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

nets


A
P
120
Hus 6 og 7 Plan
BYGGEMELDING
Hoff Terrasse
31/175
A
B
E
V
Hoff Terrasse
Samele



G.nr. 51 B.nr. 206 Hnr. 73
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 1509-1947
Dat. 11/12.
Antall bilag

17.13
17.13.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Våningshus

Eier:
Entreprenør
Nils S. Stiansen
adr. Bygdø

Anmelder:
Arkt. mne.
Torp & Torp.
adr. Bygdø

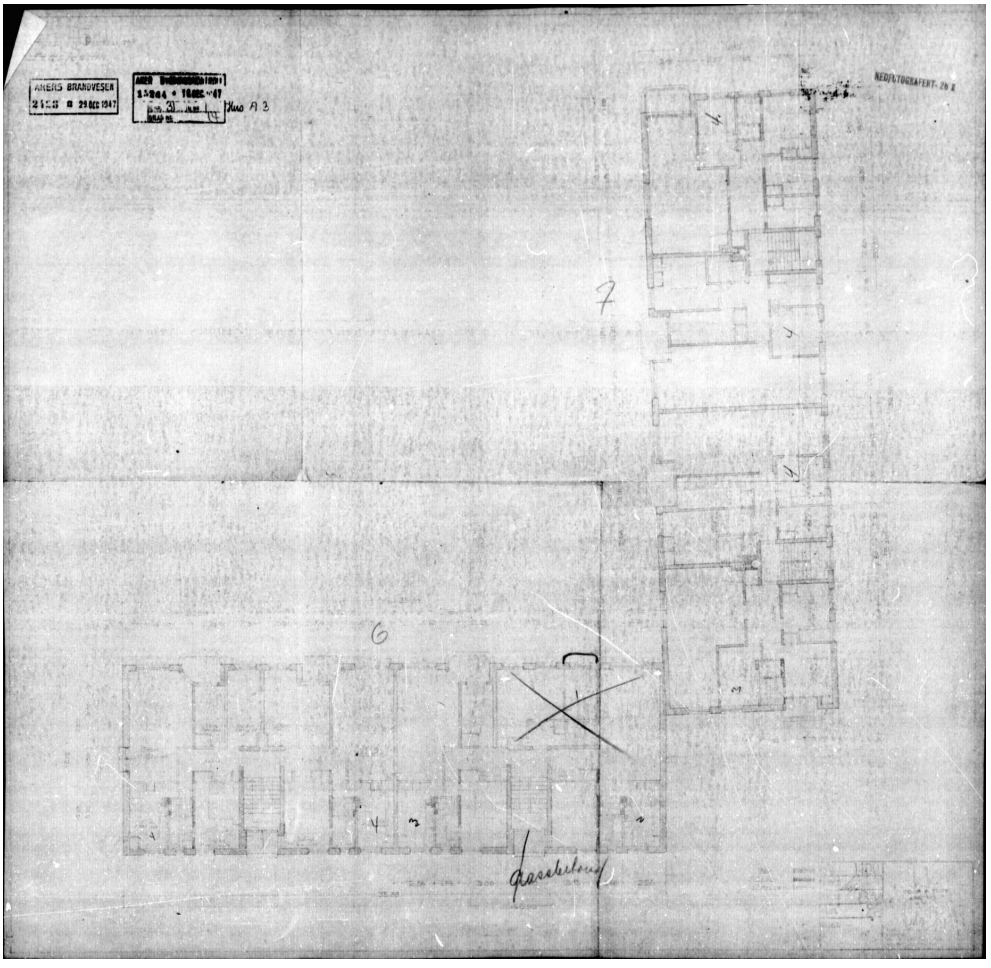
Sted:
Gotfr. Skogen
Tomt nr.
til
Sendt vegsjefen: 1/2-48 Ott
Retur: 28/6-48
Gebyr: 21/1-50
Tillatt påvist:
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef (ang. veg) 17/6-48
Brannsjef: 17/6-1948
Kloakkvesenet:

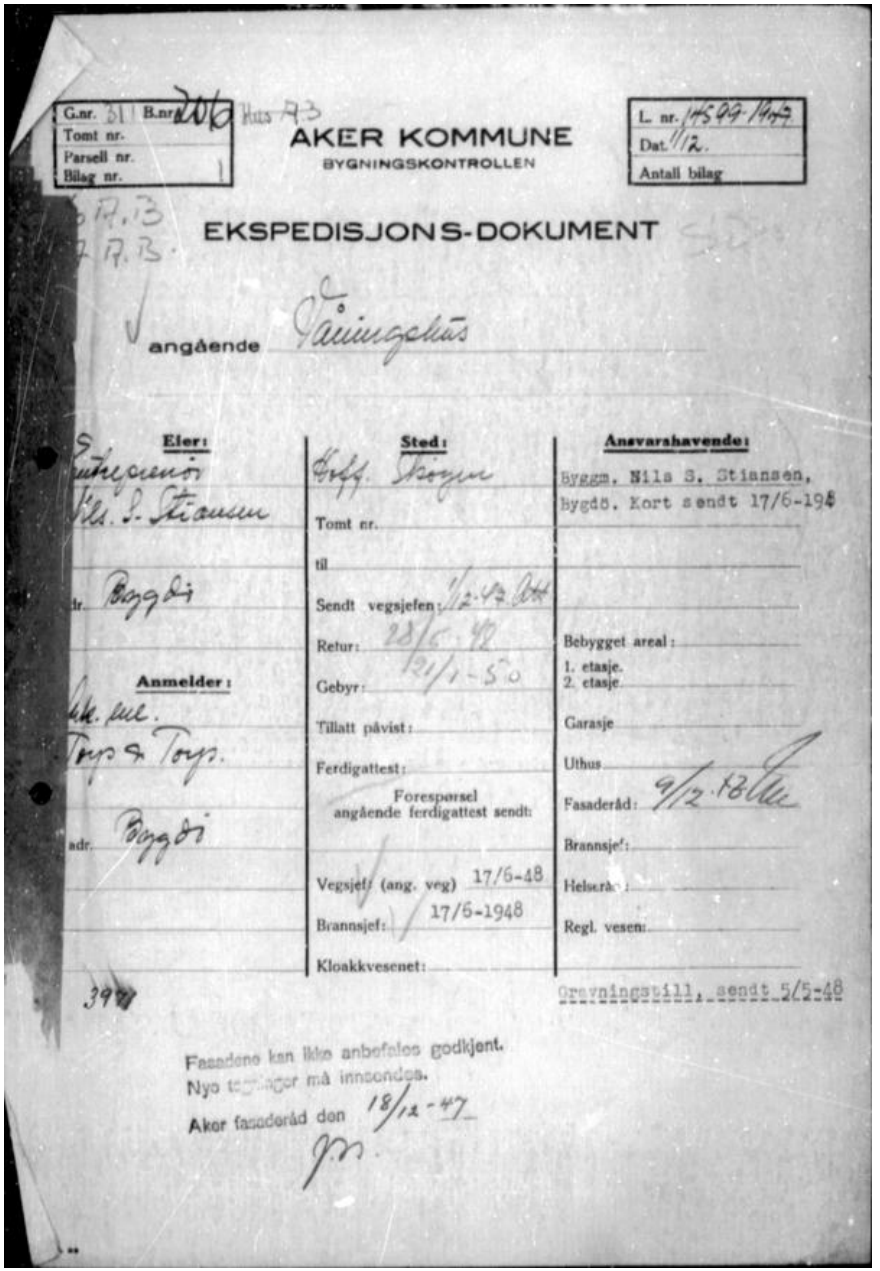
Ansvarshavende:
Byggm. Nils S. Stiansen,
bygdø. Kort sendt 17/6-194
Bebygget areal:
1. etasje.
2. etasje.
Garasje
Uthus
Fasaderåd: 9/12-48
Brannsjef:
Helserå:
Regl. vesen:

Grevningstill. sendt 5/5-48

3991

Fasadene kan ikke anbefales godkjent.
Nye tegninger må innsendes.
Aker fasaderåd den 18/12-47


ÅRHUS BRANDVÆSEN
Plan A 3
NEDTEGNAFERT: 20 X
7
6
Gaardsbrand



G.nr. 51 B.nr. 206 Hnr. 73
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 1509-1947
Dat. 11/12.
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Våningshus

Eier:
Entreprenør
Nils S. Stiansen
adr. Bygdø

Anmelder:
Arkt. mne.
Tosp & Tosp.
adr. Bygdø

Sted:
Gotf. Skogen
Tomt nr.
til
Sendt vegsjefen: 1/2-48 Utt
Retur: 28/6-48
Gebyr: 21/1-50
Tillatt påvist:
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef (ang. veg) 17/6-48
Brannsjef: 17/6-1948
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Byggm. Nils S. Stiansen,
bygdø. Kort sendt 17/6-194
Bebygget areal:
1. etasje.
2. etasje.
Garasje
Uthus
Fasaderåd: 9/12-48
Brannsjef:
Helserå:
Regl. vesen:

Grevningstill. sendt 5/5-48

3991

Fasadene kan ikke anbefales godkjent.
Nye tegninger må innsendes.
Aker fasaderåd den 18/12-47

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 27 OKT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607250-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOFF TERRASSE 13-15-17-19	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 13 - 15 - 17 - 19

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

Boligopplysninger:

Hoff Terrasse Sameie
HOFF TERRASSE 15
0275 OSLO

Vår ref.: 600/197
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Elisabeth May Jansen

Fødselsdato eier: 18.01.1967

Organisasjonsnr: 871 526 672 **Seksjonsnr:** 197

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 620**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	763
	Tillegg bredbånd	276
	Felleskostnader	2 083
	Strøm og fjernvarme	1 498

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	115 624	Gjeld siste årsoppg.:	126 561
Klient ajourf. lån:	49 644 132,29	Klient gj. s. årsoppg.:	52 972 919

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987186456, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.04.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 01.04.2025: 6 159 763
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.12.2031)

Lånenummer: 83987238081, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.04.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 350
Saldo per 01.04.2025: 42 548 234
Andel av saldo: 115 625
Første termin: 01.11.2024Første avdrag: 01.01.2025 (siste termin 01.06.2054)

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 01.04.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	126 561	Andre inntekter:	1 227
Annen formue:	28 435	Utgifter:	5 004		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	197	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 31/175 - seksjon:197

Boligopplysninger:

Hoff Terrasse Sameie
HOFF TERRASSE 15
0275 OSLO

Vår ref.: 600/197
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Elisabeth May Jansen

Fødselsdato eier: 18.01.1967

Organisasjonsnr: 871 526 672

8: Bygning/eiendom

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:	14.06.2011	SSBnr:	H0202
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.

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.

Boligopplysninger:

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/197	**Fødselsdato eier:**	18.01.1967
HOFF TERRASSE 15	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0275 OSLO	**Eiere:**	Elisabeth May Jansen		
Organisasjonsnr: 871 526 672				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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 2024
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.

Ekstraordinært årsmøte i 2024 vedtok også at kjellerbod i HV26 og fellesarealer i HT13/15 skal omreguleres til boliger. Dette vil gi inntekt som kan nedjustere felleslånet eller på annen måte komme seksjonseierne til gode. En eventuell gevinstskatt utløst av salget av boligseksjonene planlegges dekket av sameiets driftsmidler.

I 2022 har det blitt gjennomført rehabilitering av soilrørene.

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:

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/197	**Fødselsdato eier:**	18.01.1967
HOFF TERRASSE 15	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0275 OSLO	**Eiere:**	Elisabeth May Jansen		
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:

Hoff Terrasse Sameie

Årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 07.05.2024, kl 18:00

Sted: på Skøyen Atrium

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

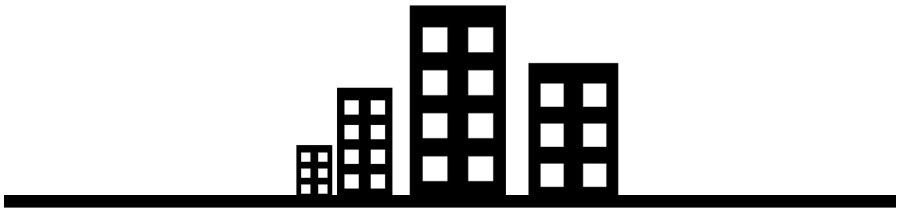
Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

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.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _ _ _



Årsmøte i Hoff Terrasse Sameie

Tirsdag 07.05.2024, kl 18:00

på Skøyen Atrium

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 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 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets overskudd foreslås benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 450 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Unloc

Som nevnt på nettsiden i fjor høst har styret inngått en avtale med Unloc for app-basert nøkkelsystem i sameiet. Dette vil gjøre det enklere for beboerne å låse seg inn og ut av bygningen. Det vil også muliggjøre at beboere kan åpne døren for håndverker, pakkeleveranse etc uten at man selv er hjemme.

Intensjonen var at de skulle utvikle programvare som støtter ikke bare hovedinngangsdørene og garasjeporten, men også alle låser til kjellere og loft. Vi hadde en avtale om at vi skulle dekke deler av utviklingskostnaden mot at de kunne levere en komplett løsning. Ettersom de ikke klarte det har vi sluppet kostnaden med utvikling og samtidig fått en kraftig rabattert avtale.

Sjekk ut YouTubekanalen til Unloc her: https://www.youtube.com/@unlocapp der besvares alle spørsmål du måtte ha om funksjonalitet.

Vi har ikke dato klar for når tjenesten lanseres ennå, men vil selvsagt legge ut informasjon på nettsiden når den tid kommer.

Unloc leverer også smartlåser til leiligheter og hengelåser til boder. Så har du planer om å oppgradere til elektronisk lås til inngangsdøren kan det være lurt å vente til vi får et tilbud fra Unloc på dette.

4.2 Orientering fra styret om nye nummerskilt

De gamle nummerskiltene ved oppgangene og på husveggene blir byttet ut med nye sorte bakgrunnsbelyste skilt.

Henvisningsskilt som i dag viser 1, 3, 5, 7, 9, 11 blir byttet til større skilt som viser 1 - 11.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om valg av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Hoff Terrasse Sameie for kr 19 500 eks mva i årlig revisjonshonorar (2024 priser). Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Forslag til vedtak: Steinar Arild Loven velges som revisor iht. vedtak.

5.2 Forslag fra styret om nytt parkeringsregelverk for Hoff Terrasse sameie

Styret viser til orientering på fjorårets årsmøte i sameiet. Vi er totalt 221 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner som skal dele på totalt 179 parkeringsplasser. Av de 179 plassene er 39 plasser privateide i garasjeanlegget. Da står det igjen 140 uteplasser. Av de uteplassene er 12 plasser forbeholdt lading av EL-bil. Da står det igjen 128 plasser som skal deles på 240 seksjoner da de med egen garasjeplass også kan stå på uteplassene. Styret ser derfor utfordringer med å ikke ha noen begrensninger på hvor mange biler hver seksjon kan ha registrert da det ikke er nok plasser til at hver seksjon kan ha 1 plass hver uten at kapasiteten blir sprengt. Det er også en klar trend at antallet biler i sameiet øker.

Styret mener dagens parkeringsregelverk er vanskelig å forstå og ikke gir tilstrekkelig avklaringer for å kunne utøve kontroll. Styret vil vise til at det til tider er et betydelig antall av "ulovlige" parkeringer, for eksempel personer som trener på Sats og ikke har noen tilknytning til sameiet som parkerer på våre parkeringsplasser. Styret er bekymret for at dersom vi ikke får på plass nye parkeringsbestemmelser som enkelt lar seg håndheve vil vi kunne komme i situasjoner hvor beboere og våre gjester ikke får parkering (opplever at alle parkeringsplasser er opptatt).

Styret har derfor arbeidet videre med å få på plass et utkast til nytt parkeringsregelverk, se vedlegg. Hovedelementene i nytt regelverk er følgende:

- All håndtering av parkering gjøres av beboer og gjester i Easypark-appen.

- Alle beboere får 1 digital parkeringstillatelse. Endring av reg.nr gjøres av beboer mot en liten avgift (ca. 30 kr).

- Dersom beboere ønsker 1 ekstra digital parkeringstillatelse kan man kjøpe dette for kr. 800 pr. måned. Kjøp gjennomføres i Easypark-appen.

- Gjester av beboere kan parkere gratis i opptil 3 timer. Parkering utover 3 timer koster 20 kr. timen, og betales på vanlig måte i Easypark-appen. For å gjøre ny gratis parkering på 3 timer må gjesten ha tatt bilen vekk fra parkeringen i Hoff Terrasse i minst 1 time.

- Kunder av næringsseksjoner i Hoff Terrasse sameie kan parkere på oppmerket område foran Hoffsveien 14 i opptil 3 timer mot betaling anvist på skilt. Pris er 20 kr. i timen. Kundeparkering gjelder fra mandag til lørdag i tidsrommet kl. 08.00 til kl. 20.00. Utenfor dette tidsrommet er parkeringen forbeholdt beboere i Hoff Terrasse sameie og deres gjester.

Styret mener de foreslåtte reglene sikrer en rettferdig fordeling av plasser, særlig mtp. at vi ikke har nok parkeringsplasser til alle beboere. Styret viser også til at vi har utgifter knyttet til drift av parkeringsplassene og at et system som skaper inntekt til sameiet vil sørge for at de som benytter tjenestene betaler for utgiftene knyttet til bruk. Dette mener vi er en god løsning og som også er i tråd med hvordan tilsvarende sameier løser dette på.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner nytt parkeringsregelverk i tråd med vedlagte forslag.

5.3 Forslag fra Vilde Wigenstad, Barn leker skilt

Jeg savner skilt med "Barn leker" ect. ved innkjøringene til Hoff Terrasse. Jeg opplever at flere kjører nokså fort, og mener derfor at det er viktig å sette opp skilt som gjør sjåfører oppmerksomme på lekende barn.

Forslag til vedtak: Det settes opp "Barn leker"-skilt ved innkjøringene til Hoff Terrasse.

Styrets innstilling: Styret jobber med oppgradering av grøntarealet ved innkjørselen utenfor Via Milano HV22.
Gammel skilting vil bli fjernet og fartsgrensen settes ned til 15km/t

Vi tar gjerne med informasjon om 'barn leker'

5.4 Forslag fra Vilde Wigenstad, Ingen gjennomkjøring

Jeg opplever at flere biler bruker veien foran HT 2 og 4 til gjennomgjøring for å komme ut på Hoffsveien. Dette synes svært unødvendig. Jeg ønsker derfor å drøfte om det kunne settes opp et skilt med "Ingen gjennomkjøring" ect. på veien for HT 2 og 4, samt HT 6 og 8.

Forslag til vedtak: Styret mener dette ikke er et problem, og at stikkveiene må kunne benyttes til å flytte biler inne på parkeringsplassene på Hoff Terrasse. For eksempel i forbindelse med flytting av bil til EL-ladere eller for å kjøre ut ved rundkjøringen som har en mer oversiktlig utkjøring enn ved Hoffsveien 14.

Styrets innstilling: Styret mener dette ikke er et problem, og at stikkveiene må kunne benyttes til å flytte biler inne på parkeringsplassene på Hoff Terrasse. For eksempel i forbindelse med flytting av bil til EL-ladere eller for å kjøre ut ved rundkjøringen som har en mer oversiktlig utkjøring enn ved Hoffsveien 14.

5.5 Forlag fra Vilde Wigenstad, sykkelparkering HT2-4

Jeg har lagt merker til at de fleste av byggene har en asfaltert sykkelparkering med nyere sykkelstativ. Dette finnes imidlertid ikke foran HT 2 og 4. Sykkelstativet som står der nå fungerer også dårlig og har plass til svært få sykler (særlig ettersom det er flere forlatte sykler som står der pt)

Forslag til vedtak: Sykkelparkeringen foran HT 2 og 4 asfalteres og det settes opp nytt sykkelstativ tilsvarende de som står foran de fleste andre byggene.

Styrets innstilling: Dette er allerede bestilt og trolig på plass innen årsmøtet

5.6 Forslag fra Vilde Wigenstad, lekeplassen

Nesten samtlige av lekene i sandkassa på lekeplassen er ødelagte. Det hadde derfor vært fint å skifte ut disse med nye leker. Jeg mener også det hadde vært lurt å kjøpe inn en lekekasse som kan stå på lekeplassen hvor lekene kan pakkes ned for vinteren.

Forslag til vedtak: Det kjøpes inn nye leker til sandkassa på lekeplassen. Det kjøpes også inn en lekekasse som plasseres på lekeplassen.

Styrets innstilling: Lekene på lekeplassen er ikke kjøpt inn av styret. Vi har kun vedlikeholdt lekestativ, sandkasse mm. og brukere har selv tatt med egne leker. Vi har ikke kapasitet til også å ta hånd om leker.

Innkjøpt av kasse må vurderes med tanke på sikkerhet for barna, så ingen blir skadet av lokket eller i verste fall låses inne i kassen.

Styret stiller seg negativt til forslaget.

5.7 Forslag fra Vilde Wigenstad, bruk av løvblåser

Til slutt ønsker jeg å reise spørsmål vedrørende vaktmesters bruk av løvblåser. Jeg opplever at løvblåser blir brukt unødvendig mye sett opp mot hvor mye støy dette genererer. Enkelte dager går løvblåseren hele dagen, noe som gjør feks bruk av balkongen på dagtid ubehagelig.

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at vaktmesteren ikke benytter seg av løvblåser unødvendig mye. Bruken er tilmålt det som er nødvendig for at sameiet skal fremstå ryddig og pent. Styret anerkjenner at løvblåser kan skape støy som sjenerer, men mener at beboere må tåle dette for at vaktmesteren kan utføre sitt arbeid. Det at arbeidet foregår på dagtid er fordi det er da vaktmesteren er på jobb og er det tidspunktet hvor færrest beboere er hjemme.

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen legger frem sin innstilling under årsmøtet.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Frank Tidemann

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Olaf Hæhre Ingebrigtsen (stiller til gjenvalg)

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Atle Gøhtesen, Lene Schjerven og Andreas Baklien

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Martin Skovsager Styren (stiller til gjenvalg)

I henhold til vedtektene kan sameiet ha 2 varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomité

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

6.5 Valg av revisor

Sameiet revideres i dag av Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS for kr 37 099 ink mva.

Blåberg AS tilbyr revisjon av Hoff Terrasse Sameie for kr 24 375 ink mva i årlig revisjonshonorar. Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

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, 14.04.2024

Styret i Hoff Terrasse Sameie

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

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Hoff Terrasse Sameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styreleder@hoffterrasse.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Hoff Terrasse Sameie

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 19

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.

Hoff Terrasse Sameie 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.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 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:

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

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 10 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, tak-rehabilitering, drenering og utbedring av mur/parkeringsplass, rehabilitere rør, mindre vedlikehold, vaskeri, vvs, energi mm.

- Ferdigstilt utskifting av alle sirkulasjonsrør for varme, varmt/kaldtvann.
- Jobbet med Utne Prosjekt for å innhente tilbud på arbeider og evaluere disse for styret.
- Inngått avtale med BK Anlegg for:
    - Ny fuktsperre og drenering ved HT6-8. Her oppdaget vi skader på garasjen som ble reparert og forsterket samtidig, lagt nye rør for evt. fremtidig bytte av hovedstrømkabel, lagt opp for gatebelysning langs veien, nytt sykkelstativ, mye infrastruktur under bakken for å håndtere overvann. Støpt nye såler ved inngangspartiene, fjernet rist og laget fall ut mot veien. Klargjort for mulig installasjon av ladestasjoner. Denne jobben er mer eller mindre ferdigstilt.
    - Rehabilitering av parkeringsplassen foran HT9-11. Her hadde den originale muren fra byggeåret rast ut og det var nødvendig å sikre denne. Etter søknad til PBE har det blitt støpt ny bærende såle for muren og ny mur er etablert med integrerte lys i muren. Det er lagt rør for mulige ladestasjoner i fremtiden og det bygges mye infrastruktur under bakken for å håndtere overvann. Nye såler støpes ved inngangspartiene lik de langs HT6-8 og det legges ny fuktsperre og graves ny drenering. Nye sykkelstativ er bestilt og disse plasseres i hjørnet HT7-9 for å frigjøre plass foran inngangspartiene. Dette hjørnet utbedres også, delvis asfaltert med kantstein og etablering av grønne punkter med busker som ikke krever så mye sollys så vi får det penere og grønnere her. Dette arbeidet pågår og er forventet ferdig i mai.
    - Styret følger nøye opp med byggemøter sammen med entreprenør og rådgivende ingeniør Utne Prosjekt annenhver uke og ved behov.
- Inngått avtale med Storo Blikkenslagerverksted for rehabilitering av takene. Dette ble godt redegjort for på ekstraordinær generalforsamling og skrives ikke så mye om her. Arbeidet er forventet ferdigstilt første kvartal 2025. Styret følger også opp her med byggemøter sammen med entreprenør og rådgivende ingeniør Utne Prosjekt annenhver uke og ved behov.
- Inngått avtale med Unloc for appløsning for å kunne åpne hoveddøren, dette er i tillegg til brikker som fortsatt er hovednøkkelsystemet. Appen dekker kun hoveddør og garasjeport, ikke bakdører, kjeller eller loft. Mer utfyllende informasjon er publisert på vår hjemmeside.
- Jobbet med nye parkeringsbestemmelser og valgt ny leverandør av tjenesten.
- Jobber med hagearkitekt for å utbedre det lille grøntarealet ved innkjørselen foran Via Milano i Hoffsveien 22. Dette er førsteinntrykket av HTS og ser ganske forfallent ut. Antar å få dette på plass i løpet av våren.
- Jobber med nye skilt og vurderer nye lamper ved inngangspartiene, samt nye postkasser som støtter Unlocsystemet for å freshe opp inngangspartiene.
- Energiforbruket i sameiet er fortsatt skyhøyt og Utne Prosjekt har blitt engasjert for å finne rette tilbyder av energimålere for radiatorene.
- Styret har stort fokus på de månedlige kostnadene for seksjonseierne og jobber i den forbindelse med tiltak for å holde disse på et fornuftig nivå. Energimålere og salg av fellesarealer som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling er eksempler på dette. Vi jobber sammen med arkitektfirmaet Dyvik & Fasting når det gjelder arealet ved vaskeriet og HV26. Det arealet som blir tapt i form av en sykkelbod i HT13 erstattes med tilsvarende areal i HT15. I så måte får hver oppgang sin egen sykkelbod.
- Hekken mot St. Edmundsvei er trimmet ned.
- Tomtegrensen mot Hoffsveien 30 har blitt målt opp så det kommer nytt pent gjerde der og ny beplantning på toppen av "bakken". Dette er bestilt.
- Det har vært tilfeller det folk har blitt påkjørt av syklister ved inngangspartiet til HT16 samt gjennomkjøring med motorsykkel, det settes opp bommer der så det ikke blir praktisk mulig å komme seg gjennom med MC og syklister må sette ned farten betraktelig for å komme seg gjennom. Dette er bestilt.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 1 206 920, og endringer i disponible midler på kr 166 033.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene, men det gjøres oppmerksom på at beslutninger tatt i årsmøtet 2024 vil endre på budsjettet for 2024. I tillegg gjøres det oppmerksom på det varierende fjernvarmetillegget som følger faktisk forbruk. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

29.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Hoff Terrasse Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	15 140 783	15 321 924	15 666 195	15 778 787
Sum		**15 140 783**	**15 321 924**	**15 666 195**	**15 778 787**
Ekstraordinære inntekter	2	2 433	-282 432	0	0
Sum andre inntekter		**2 433**	**-282 432**	**0**	**0**
Sum		**15 143 216**	**15 039 492**	**15 666 195**	**15 778 787**
Forretningsførsel og revisjon	3	355 886	353 392	352 742	367 509
Lønn og honorarer	4	399 350	308 070	388 070	399 350
Vedlikehold	5	2 750 272	5 373 038	1 141 390	2 445 000
Eksterne tjenester	6	1 754 027	1 731 320	1 865 000	1 919 000
Kabel-tv og bredbånd		696 984	660 663	693 365	731 952
Forsikring		697 558	771 468	696 417	696 417
Kommunale avgifter		2 960 153	2 477 727	2 970 103	3 465 000
Festeavgifter		580 497	386 998	386 998	386 998
Brensel og strøm		4 322 479	4 452 402	3 500 000	3 500 000
Drift maskiner		1 889	22 630	0	0
Andre driftsutgifter	7	219 594	321 665	120 500	233 500
Sum		**14 738 690**	**16 859 372**	**12 114 585**	**14 144 726**
Driftsresultat		**404 525**	**-1 819 880**	**3 551 610**	**1 634 061**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	585 155	373 506	10 000	10 000
Rentekostnad	9	886 418	538 348	221 154	437 141
Andre finansposter	10	0	73 810	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-301 262**	**-91 031**	**-211 154**	**-427 141**
Årsresultat	**11**	**103 263**	**-1 910 911**	**3 340 456**	**1 206 920**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		1 058 420	-2 125 701	-1 755 293	-1 040 887
Opptak lån		6 468 768	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	527 430	1 045 615	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**8 157 881**	**-2 990 997**	**1 585 163**	**166 033**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer		15 000	15 000
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	12	6 700 265	7 227 695
Sum anleggsmidler		**6 715 265**	**7 242 695**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 091	27 708
Forskuddsbetalte kostnader	13	256 495	237 842
Andre fordringer		64 920	20 463
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		6 471	6 300
Innestående på driftskonto		9 047 296	1 736 947
Innestående på særvilkår		27 269	18 673
Sum omløpsmidler		**9 428 542**	**2 047 933**
SUM EIENDELER		**16 143 807**	**9 290 628**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-5 259 170	-3 348 259
Årets resultat	11	103 263	-1 910 911
Sum egenkapital	**14**	**-5 155 907**	**-5 259 170**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	19 977 988	12 450 800
Sum langsiktig gjeld		**19 977 988**	**12 450 800**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		38 548	57 415
Andre forskuddsbetalte leier		0	49
Gjeld til forvaltningsklient		0	-294
Leverandørgjeld		438 786	1 233 859
Påløpne renter		65 901	56 575
Annen kortsiktig gjeld		778 492	751 394
Sum kortsiktig gjeld		**1 321 727**	**2 098 998**
Sum gjeld		**21 299 715**	**14 549 798**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 143 807**	**9 290 628**

Oslo 31.12.23
Styret i Hoff Terrasse Sameie

Sted:_____, dato:_____

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

600 Hoff Terrasse Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	9 200 352	11 981 460	9 234 316	9 234 316
3605 Leieinntekter fellesarealer	162 628	156 628	162 627	166 345
3607 Renter og avdrag	1 078 404	1 044 278	1 976 447	1 957 921
3617 Fjernvarmetillegg	3 893 913	1 332 714	3 500 000	3 500 000
3620 Inntekter strøm el-billading	8 597	2 800	0	0
3625 Inntekt bredbånd	660 348	660 348	693 365	725 985
3645 Inntekter parkeringsplasser	99 216	99 404	99 440	194 220
3692 Inntekt vaskeri	37 325	43 792	0	0
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	0	500	0	0
Sum	**15 140 783**	**15 321 924**	**15 666 195**	**15 778 787**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	2 433	-282 432	0	0
Sum	**2 433**	**-282 432**	**0**	**0**

Ekstraordinære inntekter er erstatningsutbetalinger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	37 099	34 335	36 704	38 172
Forretningsførerhonorar	210 780	210 780	225 324	234 337
Annen regnskapsførsel	108 007	108 277	90 714	95 000
Sum	**355 886**	**353 392**	**352 742**	**367 509**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	350 000	270 000	350 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	38 070	38 070	49 350
Sum	**399 350**	**308 070**	**388 070**	**399 350**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 433 601	5 048 064	0	1 300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	38 589	147 986	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	30 598	42 621	1 000 000	1 000 000
6640 Periodisk vedlikehold	63 855	94 367	61 390	65 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	173 629	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	40 000	80 000	80 000
Sum	**2 750 272**	**5 373 038**	**1 141 390**	**2 445 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	23 980	168 581	155 000	155 000
6330 Vaktmestertjenester	1 091 271	1 029 030	1 000 000	1 040 000
6360 Renhold	250 340	210 354	240 000	249 600
6395 Sommer- og vinterkostnader	81 075	145 828	110 000	114 400
6725 Juridisk rådgivning	14 015	3 250	40 000	40 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	111 811	63 325	150 000	150 000
6740 Honorar konsulenttjenester	66 119	7 688	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	115 416	103 265	170 000	170 000
Sum	**1 754 027**	**1 731 320**	**1 865 000**	**1 919 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6550 Driftsmateriale	4 668	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	13 384	9 536	7 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	38 954	23 571	20 000	40 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	14 899	26 231	25 000	25 000
7400 Kontingent HL	5 300	1 920	5 000	5 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	18 391	3 090	7 500	7 500
7770 Bank og kortgebyrer	18 395	12 654	11 000	11 000
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	-400	0	0
7772 Andre gebyrer	29 460	132 581	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 200	13 294	0	0
7790 Andre driftskostnader	74 944	99 188	45 000	145 000
Sum	**219 594**	**321 665**	**120 500**	**233 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie Orgnr: 871526672

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	117 644	371 643	5 000	5 000
8055 Renteinntekt balkonglån	467 511	1 864	5 000	5 000
Sum	**585 155**	**373 506**	**10 000**	**10 000**

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8146 Lånenr 8398.71.86413	4 715	60 529	71 743	0
8150 Lånenr 83987186448	5 583	72 679	84 622	0
8151 Lånenr 8398.71.86456 Balkonglån	467 511	340 110	0	0
8152 Lånenr 8398.71.97857	4 545	65 122	64 789	0
8155 Lånenr 8398.72.20107	368 128	0	0	437 141
8156 Lånenr 8398.72.29112	35 936	0	0	0
8159 Andre rentekostnader	0	-92	0	0
Sum	**886 418**	**538 348**	**221 154**	**437 141**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	0	73 810	0	0
Sum	**0**	**73 810**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**-51 066**	**2 939 932**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	60 039	-1 910 911
Opptak av langsiktig lån	6 468 768	0
Avdrag langsiktig lån	1 058 420	-2 125 701
Innskudd/uttak øremerkede midler	527 430	-7 227 695
B. Årets endring i disponible midler	**8 157 881**	**-2 990 997**
C. Disponible midler 31.12	**8 106 815**	**-51 066**

Kommentar til disponible midler

Disponible midler i årsregnskapet 2022 viser negativt beløp.
Det har i 2023 blitt innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene lån gjennom felleskostnadene.

Note 12 - 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.

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie Orgnr: 871526672

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	184 564	162 189
1749 Forskuddsbetalte kostnader	71 931	75 653
Sum	**256 495**	**237 842**

Note 14 - 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 15 - LÅN

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansering av lån i DNB	Refinansering av lån i DNB.	Vedlikehold/utskif av vvs,drenering,soilt	Nytt lån til oppussing av leilighet for salg.	Ref. av lån: 8398.71.97857, 8398.71.86448 og 8398.71.86413 til ett lån, samt opplåning kr. 2 000 000 til pågående og planlagt vedlikehold.	Ref av lån 8398.72.20107
Lånenummer:	**83987186448**	**83987186456**	**83987186413**	**83987197857**	**83987220107**	**83987229112**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2019	2020	2023	2023
Rentesats:	5.60 %	7.10 %	5.60 %	5.60 %	7.10 %	7.10 %
Beregnet innfridd:	23.01.2023	01.12.2031	23.01.2023	23.01.2023	20.12.2023	01.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	2 600 000	12 000 000	2 000 000	2 300 000	6 468 768	12 824 877
Lånesaldo 01.01:	1 694 970	7 911 249	1 420 654	1 423 927	0	0
Avdrag i perioden:	1 694 970	765 398	1 420 654	1 423 927	6 468 768	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	6 468 768	12 824 877
Lånesaldo 31.12:	**0**	**7 145 851**	**0**	**0**	**0**	**12 824 877**
Saldo 5 år frem i tid:	0	3 178 260	0	0	0	11 118 152

LÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987186456	1	117 596	117 596
	1	86 831	86 831
	2	73 294	146 588
	1	72 984	72 984
	1	68 639	68 639
	3	68 624	205 872
	13	65 810	855 530
	3	65 513	196 539
	12	60 071	720 852
	4	59 762	239 048
	7	59 507	416 549
	32	59 282	1 897 024
	3	59 218	177 654
	10	59 216	592 160
	6	59 213	355 278
	10	58 952	589 520
	1	58 889	58 889
	2	58 886	117 772
	2	58 883	117 766
	1	58 568	58 568

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie Orgnr: 871526672

LÅN

	1	40 067	40 067
	1	9 893	9 893
	1	7 361	7 361
	1	1 968	1 968
	1	572	572
	1	502	502
	1	-442	-442
	1	-859	-859
	1	-920	-920
	1	-938	-938
	1	-942	-942
	1	-1 044	-1 044
	1	-1 047	-1 047
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987229112	3	109 935	329 805
	1	79 714	79 714
	1	79 607	79 607
	33	64 323	2 122 659
	1	63 948	63 948
	9	61 619	554 571
	27	61 405	1 657 935
	1	60 816	60 816
	1	60 303	60 303
	1	58 862	58 862
	9	58 594	527 346
	9	56 426	507 834
	73	55 061	4 019 453
	3	53 776	161 328
	23	52 063	1 197 449
	1	43 738	43 738
	1	43 341	43 341
	1	43 042	43 042
	1	42 079	42 079
	1	41 035	41 035
	1	39 857	39 857
	3	36 377	109 131
	1	34 985	34 985
	9	34 852	313 668
	1	34 843	34 843
	1	34 423	34 423
	2	32 309	64 618
	1	30 783	30 783
	1	30 060	30 060
	2	29 926	59 852
	3	29 043	87 129
	1	27 758	27 758
	7	27 651	193 557
	2	23 475	46 950
	1	22 378	22 378

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

LÅN

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 83987229112 har første avdrag 01.01.2024 med kr 22 868	3	109 935	196
	1	79 714	142
	1	79 607	142
	33	64 323	115
	1	63 948	114
	9	61 619	110
	27	61 405	109
	1	60 816	108
	1	60 303	108
	1	58 862	105
	9	58 594	104
	9	56 426	101
	73	55 061	98
	3	53 776	96
	23	52 063	93
	1	43 738	78
	1	43 341	77
	1	43 042	77
	1	42 079	75
	1	41 035	73
	1	39 857	71
	3	36 377	65
	1	34 985	62
	9	34 852	62
	1	34 843	62
	1	34 423	61
	2	32 309	58
	1	30 783	55
	1	30 060	54
	2	29 926	53
	3	29 043	52
	1	27 758	49
	7	27 651	49
	2	23 475	42
	1	22 378	40

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie Orgnr: 871526672

Resultat og balanse med noter for Hoff Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hoff Terrasse Sameie

Styreleder	Frank Tidemann (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Olaf Hæhre Ingebrigtsen (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Andreas Baklien (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Lene Schjerven (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Atle Gøhtesen (sign.)	29.04.2024

flattum&co
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til Årsmøtet i Hoff Terrasse Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hoff Terrasse Sameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 103.263. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiets samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
GGi INDEPENDENT MEMBER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. april 2024

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

VEDLEGG



Nytt parkeringsregelverk for Hoff Terrasse sameie

Oppdatert 07.05.2024

§ 1 Generelt

Parkering på sameiets område er reservert for beboerne og deres besøkende. Området er kontrollert og skiltet etter parkeringsforskrift av 16 mars 2016 nr. 260. Parkering i strid med gjeldende regler fører til kontrollsanksjon og borttauing.

Kontrollen utføres av selskap XX.

All parkering skal skje på oppmerkede plasser for beboere eller gjester/kunder, jf. §§ 2 til 8.

All betaling for parkering tilfaller Hoff Terrasse sameie. Dette gjelder betaling for ekstra parkeringstillatelse, jf. § 3, gjesteparkering, jf. § 5, og kundeparkering, jf. § 6.

§ 2 Parkering for beboere

Hver seksjonseier (boligeier og næringsvirksomhet) har krav på 1 digital parkeringstillatelse som gir mulighet til gratis parkering for bil på området markert for beboere av Hoff Terrasse sameie (HTS), forutsatt ledige parkeringsplasser. Registrering av bil (reg.nr) i system X gjøres av seksjonseier.

Området markert for parkering til beboere av HTS skal ikke benyttes til annet enn parkering av bil. De er ikke tillatt å bruke parkeringsplasser til tilhengere, båt, campingvogner, motorsykler mv. Parkering av bobil er tillatt så fremt bobilen har tilstrekkelig plass innenfor parkeringsfeltet.

Det er kun seksjonseiere i HTS og deres gjester som kan parkere på området markert for beboere av Hoff Terrasse sameie. Kunder av næringsseksjoner skal parkere på egne markerte områder, jf. § 6.

Det er ikke adgang til fremleie av digital parkeringstillatelse.

§ 3 Kjøp av ekstra parkeringstillatelse

Seksjonseiere (bolig- og næringsseksjoner) kan kjøpe 1 digital parkeringstillatelse i tillegg som gir mulighet til parkering for bil på området markert for beboere av Hoff Terrasse sameie, forutsatt ledige parkeringsplasser, jf. § 2 første ledd. Registrering av bil (reg.nr) i system X gjøres av seksjonseier.

Ekstra parkeringstillatelse koster 800 kr pr måned pr. parkeringstillatelse. Styret kan endre pris med 1 måneds varsel. Endring skjer fra månedsskifte.

Parkeringstillatelsen gjelder så fremt det er ledig plass på området markert for beboere av Hoff Terrasse sameie. Dersom parkeringen er full gis det ikke refusjon for betaling av ekstra parkeringstillatelse.

Det er ikke adgang til fremleie av digital parkeringstillatelse.

Styret kan oppheve eller nekte inngåelse av nye parkeringstillatelser dersom det viser seg over tid at det ikke er tilstrekkelig parkeringsplasser til å dekke behovet for alle beboere som ønsker parkering.

§ 4 Parkering i garasjeanlegg

Parkering i garasjeanlegg er forbeholdt seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til nummerte parkeringsplasser.

Det er ikke adgang til fremleie av parkeringsplasser i garasjeanlegg til andre enn beboere i Hoff Terrasse sameie.

§ 5 Parkering for gjester av beboere i Hoff Terrasse

Gjester av beboere kan parkere gratis i opptil 3 timer gratis på oppmerket område for beboere av Hoff Terrasse. Registrering gjøres i Easy park-appen ved bruk av passord som alle beboere har tilgang til og som gis til gjesten ved registrering. Ved skifte av passord gis beboere varsel to uker før endringen trer i kraft.

Ved gjesteparkering utover 3 timer kreves det 20 kr. timen som betales i Easy park-appen. Gjester er selv ansvarlig for å avslutte parkeringen i Easy park-appen. Det er karenstid på 1 time før ny gratis parkering på 3 timer kan gjennomføres.

Det er ikke anledning å bruke gjesteparkering uten å ha tilgang til passord som er tildelt av en beboer i Hoff Terrasse. Ugyldig passord vil innebære ulovlig parkering, jf. § 12.

§ 6 Parkering for kunder av næringsseksjoner

Kunder av næringsseksjoner i Hoff Terrasse sameie kan parkere på oppmerket område foran Hoffsveien 14 i opptil 3 timer mot betaling anvist på skilt. Pris er 20 kr. i timen. Kundeparkering gjelder fra mandag til lørdag i tidsrommet kl. 08.00 til kl. 20.00. Utenfor dette tidsrommet er parkeringen forbeholdt beboere i Hoff Terrasse sameie og deres gjester, jf. § 5.

Betaling skjer ved bruk av Easy Park-appen.

Beboere i Hoff Terrasse sameie og deres gjester kan parkere gratis på oppmerket område foran Hoffsveien 14 i tidsrommet kl. 20.00 til 08.00 mandag til lørdag og hele søndag. Ved gjesteparkering utover 3 timer kreves det 20 kr. timen som betales i Easy park-appen, jf. § 5.

§ 7 Parkering for elbil

Sameiet har tilrettelagt for 12 felles ladeuttak for lading av elbil som eies og driftes av www.elaway.io. Disse ligger samlet langs kortveggen av Hoff Terrasse 8. Kontakt Elaway for å registrere deg som bruker.

De 12 parkeringsplassene tilhørende ladestasjonene er i hovedsak tilrettelagt og ment for elbil under lading. Det er ønskelig at plassene ikke opptas unødvendig, eller over lengre periode hvor det ikke lades aktivt. Vi ber om at hver enkelt sameier viser hensyn til dette, slik at flest mulig får benytte seg av tilbudet.

Lading av el-bil ved bruk av skjøteledning er forbudt.

§ 8 Parkering for motorsykler

Motorsykler kan parkeres ved sykkelstativene og ved markert område foran Hoffsveien 14. Dette gjelder kun for beboere i Hoff Terrasse sameie.

§ 9 Parkering utenfor oppmerkede felt

Parkering på grøntarealer, stikkveier, inntil bygninger og på øvrige områder som ikke er regulert for parkering eller som er til hinder for utrykning, er forbudt.

§ 10 Av- og pålessing foran inngangsdører

Det er tillatt å stanse foran inngangene for synlig av- og pålessing. Uten synlig aktivitet kan kjøretøyet stå maksimalt 10 minutter.

§ 11 Bruk av avfallscontainere

Bruk av avfallscontainere på parkeringsplass er forbudt med mindre det er gitt tillatelse fra styret. Styret kan gis tillatelse for bruk av container inntil 14 dager ifbm. oppussing, flytting eller annen aktivitet som gir et naturlig behov for avfallscontainer.

Avfallscontainere som ikke har tillatelse fra styret blir fjernet for eiers regning og risiko.

§ 12 Ulovlig parkering og kontrollsanksjon

Ved overtredelse av vilkårene for parkering kan det ilegges en kontrollsanksjon i henhold til parkeringsforskriften § 36.

Hensatte, avskiltede eller ulovlige parkerte kjøretøy blir fjernet for eiers regning og risiko. Med hensatt menes kjøretøy som det er åpenbart at ikke benyttes av eier.

Tilhengere, båter, campingvogner etc. blir fjernet for eiers regning og risiko.

Oppdages det kjøretøy på området som er stjålet eller har stjålne eller falske skilt, kontaktes politiet. Kjøretøyet kan deretter umiddelbart fjernes uten varsel.

Kjøretøy som lekker drivstoff eller olje eller på annen måte forurenser miljøet, blir varslet fjernet for eiers regning og risiko etter to uker. I akutte tilfeller vil kjøretøyet bli fjernet umiddelbart.

§ 13 Klage

Klage på ilagt kontrollsanksjon kan sendes til selskap XX.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - på Skøyen Atrium.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Hoff Terrasse Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 51 seksjonseiere og 11 representert med fullmakt, til sammen 62 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, David Fluck og Anders Jørgen Bugge 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 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 450 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Unloc

Som nevnt på nettsiden i fjor høst har styret inngått en avtale med Unloc for app-basert nøkkelsystem i sameiet. Dette vil gjøre det enklere for beboerne å låse seg inn og ut av bygningen. Det vil også muliggjøre at beboere kan åpne døren for håndverker, pakkeleveranse etc uten at man selv er hjemme.

Intensjonen var at de skulle utvikle programvare som støtter ikke bare hovedinngangsdørene og garasjeporten, men også alle låser til kjellere og loft. Vi hadde en avtale om at vi skulle dekke deler av utviklingskostnaden mot at de kunne levere en komplett løsning. Ettersom de ikke klarte det har vi sluppet kostnaden med utvikling og samtidig fått en kraftig rabattert avtale.

Sjekk ut YouTubekanalen til Unloc her: https://www.youtube.com/@unlocapp der besvares alle spørsmål du måtte ha om funksjonalitet.

Vi har ikke dato klar for når tjenesten lanseres ennå, men vil selvsagt legge ut informasjon på nettsiden når den tid kommer.

Unloc leverer også smartlåser til leiligheter og hengelåser til boder. Så har du planer om å oppgradere til elektronisk lås til inngangsdøren kan det være lurt å vente til vi får et tilbud fra Unloc på dette.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om nye nummerskilt

De gamle nummerskiltene ved oppgangene og på husveggene blir byttet ut med nye sorte bakgrunnsbelyste skilt.

Henvisningsskilt som i dag viser 1, 3, 5, 7, 9, 11 blir byttet til større skilt som viser 1 - 11.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om valg av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Hoff Terrasse Sameie for kr 19 500 eks mva i årlig revisjonshonorar (2024 priser). Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Vedtak:
Blåberg AS velges som sameiets revisor

5.2 Forslag fra styret om nytt parkeringsregelverk for Hoff Terrasse sameie

Styret viser til orientering på fjorårets årsmøte i sameiet. Vi er totalt 221 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner som skal dele på totalt 179 parkeringsplasser. Av de 179 plassene er 39 plasser privateide i garasjeanlegget. Da står det igjen 140 uteplasser. Av de uteplassene er 12 plasser forbeholdt lading av EL-bil. Da står det igjen 128 plasser som skal deles på 240 seksjoner da de med egen garasjeplass også kan stå på uteplassene. Styret ser derfor utfordringer med å ikke ha noen begrensninger på hvor mange biler hver seksjon kan ha registrert da det ikke er nok plasser til at hver seksjon kan ha 1 plass hver uten at kapasiteten blir sprengt. Det er også en klar trend at antallet biler i sameiet øker.

Styret mener dagens parkeringsregelverk er vanskelig å forstå og ikke gir tilstrekkelig avklaringer for å kunne utøve kontroll. Styret vil vise til at det til tider er et betydelig antall av "ulovlige" parkeringer, for eksempel personer som trener på Sats og ikke har noen tilknytning til sameiet som parkerer på våre parkeringsplasser. Styret er bekymret for at dersom vi ikke får på plass nye parkeringsbestemmelser som enkelt lar seg håndheve vil vi kunne komme i situasjoner hvor beboere og våre gjester ikke får parkering (opplever at alle parkeringsplasser er opptatt).

Styret har derfor arbeidet videre med å få på plass et utkast til nytt parkeringsregelverk, se vedlegg. Hovedelementene i nytt regelverk er følgende:

- All håndtering av parkering gjøres av beboer og gjester i Easypark-appen.

- Alle beboere får 1 digital parkeringstillatelse. Endring av reg.nr gjøres av beboer mot en liten avgift (ca. 30 kr).

- Dersom beboere ønsker 1 ekstra digital parkeringstillatelse kan man kjøpe dette for kr. 800 pr. måned. Kjøp gjennomføres i Easypark-appen.

- Gjester av beboere kan parkere gratis i opptil 3 timer. Parkering utover 3 timer koster 20 kr. timen, og betales på vanlig måte i Easypark-appen. For å gjøre ny gratis parkering på 3 timer må gjesten ha tatt bilen vekk fra parkeringen i Hoff Terrasse i minst 1 time.

- Kunder av næringsseksjoner i Hoff Terrasse sameie kan parkere på oppmerket område foran Hoffsveien 14 i opptil 3 timer mot betaling anvist på skilt. Pris er 20 kr. i timen. Kundeparkering gjelder fra mandag til lørdag i tidsrommet kl. 08.00 til kl. 20.00. Utenfor dette tidsrommet er parkeringen forbeholdt beboere i Hoff Terrasse sameie og deres gjester.

Styret mener de foreslåtte reglene sikrer en rettferdig fordeling av plasser, særlig mtp. at vi ikke har nok parkeringsplasser til alle beboere. Styret viser også til at vi har utgifter knyttet til drift av parkeringsplassene og at et system som skaper inntekt til sameiet vil sørge for at de som benytter tjenestene betaler for utgiftene knyttet til bruk. Dette mener vi er en god løsning og som også er i tråd med hvordan tilsvarende sameier løser dette på.

Saken ble debattert blant de fremmøtte

En eier mente forslaget var i behov for tilslutning fra alle seksjonseiere

Saken ble fremmet for votering blant de fremmøtte

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner nytt parkeringsregelverk vedlagt innkallingen. Styret gis fullmakt til å gjøre endringer

Forslaget ble vedtatt med tilstrekkelig flertall

5.3 Forslag fra Vilde Wigenstad, Barn leker skilt

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.4 Forslag fra Vilde Wigenstad, Ingen gjennomkjøring

Vedtak:
Forslaget falt

5.5 Forlag fra Vilde Wigenstad, sykkelparkering HT2-4

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.6 Forslag fra Vilde Wigenstad, lekeplassen

Vedtak:
Forslaget falt

5.7 Forslag fra Vilde Wigenstad, bruk av løvblåser

Vedtak:
Forslaget falt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Frank Tidemann

Vedtak:
Frank Tidemann ble valgt som styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Olaf Hæhre Ingebrigtsen (stiller til gjenvalg)

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Atle Gøhtesen, Lene Schjerven og Andreas Baklien

Vedtak:
Olaf Hæhre Ingebrigtsen ble valgt som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Martin Skovsager Styren (stiller til gjenvalg)

Jørgen Hjermestad stilte som kandidat

Vedtak:
Martin Skovsager Styren og Jørgen Hjermestad ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

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

Vedtak:
David Fluck og Merete Kramarics ble valgt som valgkomite

6.5 Valg av revisor

Sameiet revideres i dag av Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS for kr 37 099 ink mva.

Blåberg AS tilbyr revisjon av Hoff Terrasse Sameie for kr 24 375 ink mva i årlig revisjonshonorar. Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Vedtak:
Se sak 5.1

Blåberg AS velges som sameiets revisor

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:31

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Frank Tidemann, valgt for 2 år
Styremedlem, Atle Gøhtesen, 1 år igjen
Styremedlem, Lene Schjerven, 1 år igjen
Styremedlem, Olaf Hæhre Ingebrigtsen, valgt for 2 år
Styremedlem, Andreas Baklien, 1 år igjen
Varamedlem, Martin Skovsager Styren, valgt for 1 år
Varamedlem, Jørgen Hjermstad, valgt for 1 år

Protokoll for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	16.05.2024
Protokollvitne	Anders Jørgen Bugge (sign.)	15.05.2024
Protokollvitne	David Fluck (sign.)	16.05.2024



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.

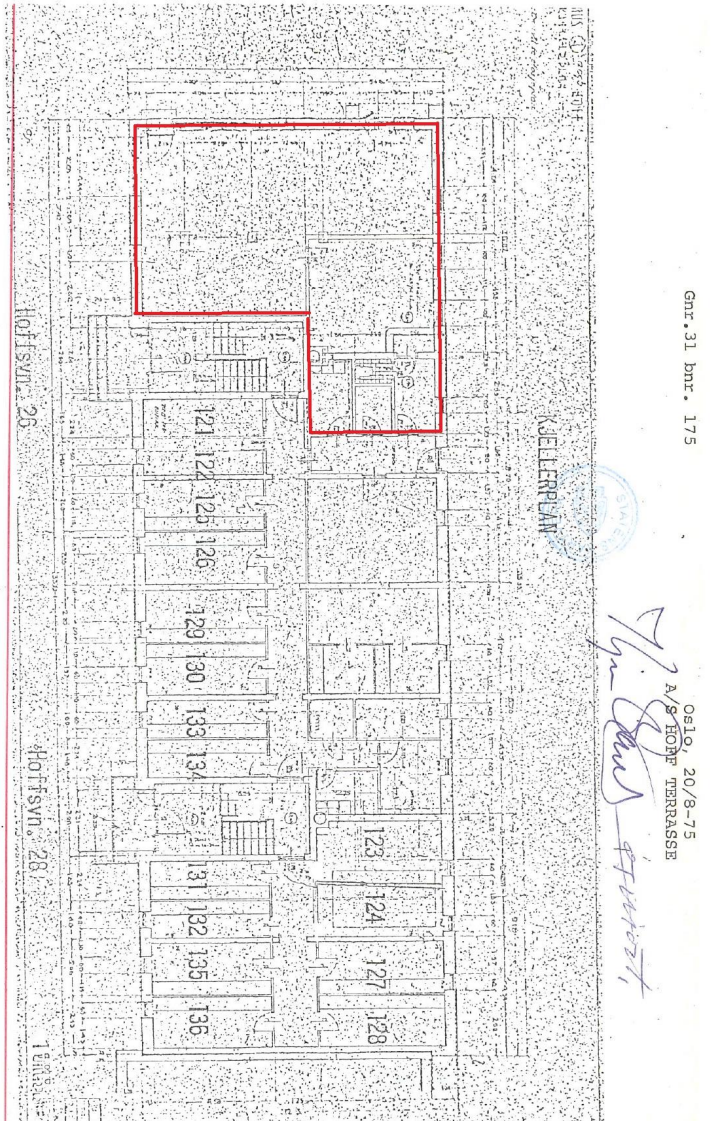
Av denne grunn er det viktig at man er trygg på økonomien generelt i laget. I et sameie med god økonomi, er risikoen for at man skal bli proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld også lavere.

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.

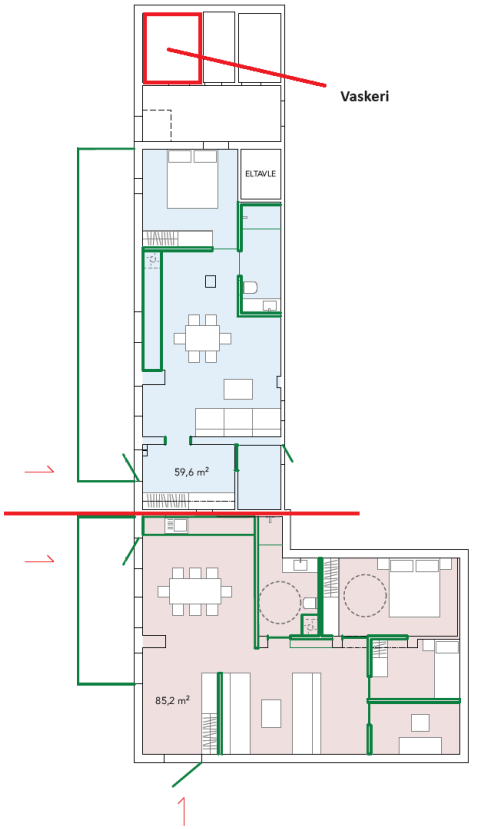
Sameiet kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av denne avtalen. Dette innebærer at sameiet er avhengig av at seksjonseierne foretar innbetalinger på lånet for å innfri tidligere enn nedbetalingstiden.

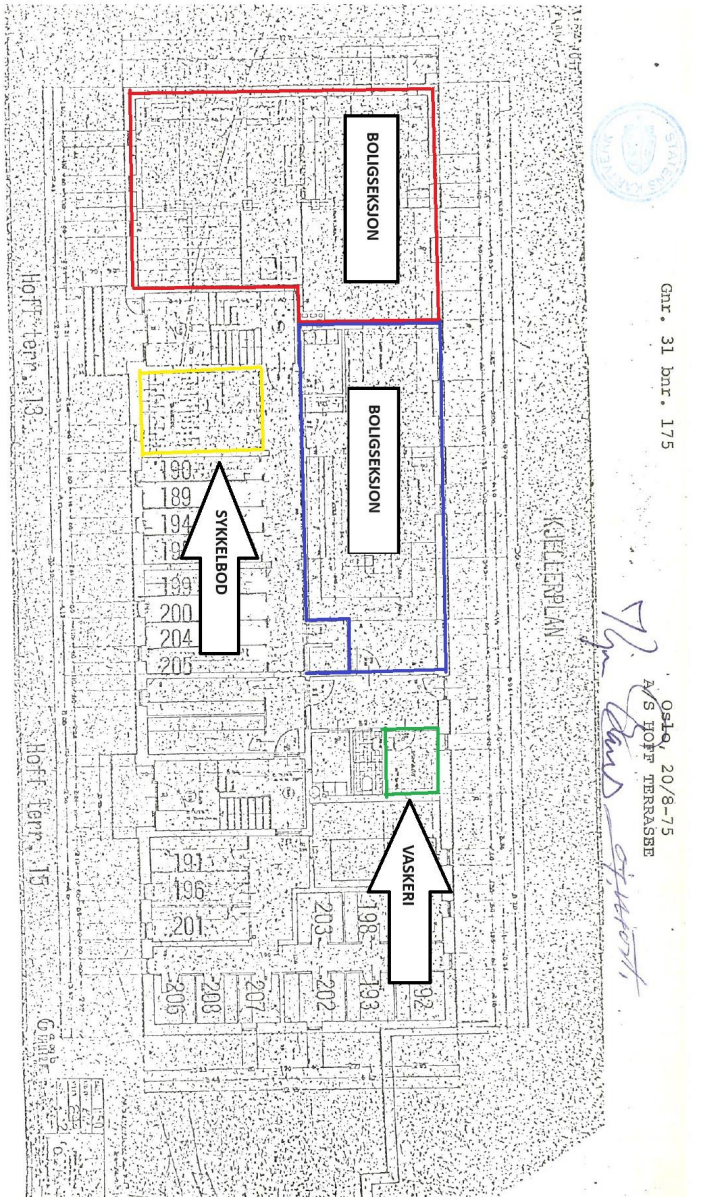
Kostnader
Et særfordelt lån med mulighet for innbetaling krever mer avregning og «vedlikehold» enn hva et vanlig lån gjør. Derfor følger det en etableringskostnad på kr 15 000,- ink mva. Deretter følger et årlig avregningsgebyr på kr 9 800,- ink mva. for løpende oppfølging og avregning. Dette faktureres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



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.

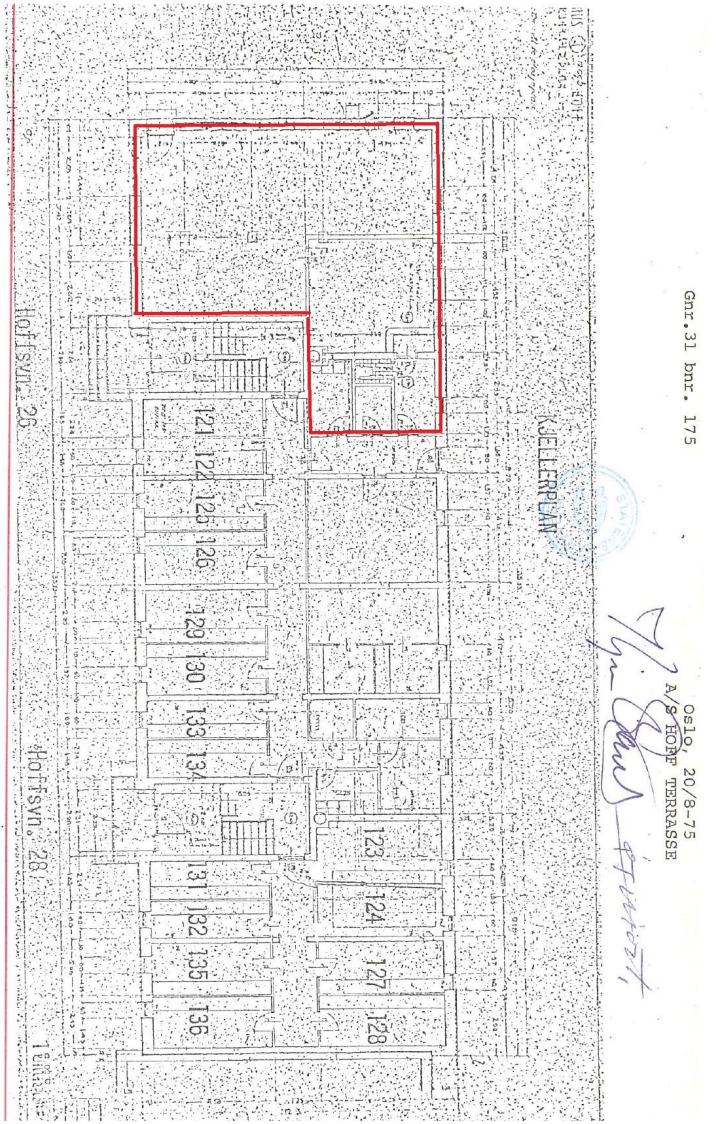
Av denne grunn er det viktig at man er trygg på økonomien generelt i laget. I et sameie med god økonomi, er risikoen for at man skal bli proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld også lavere.

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.

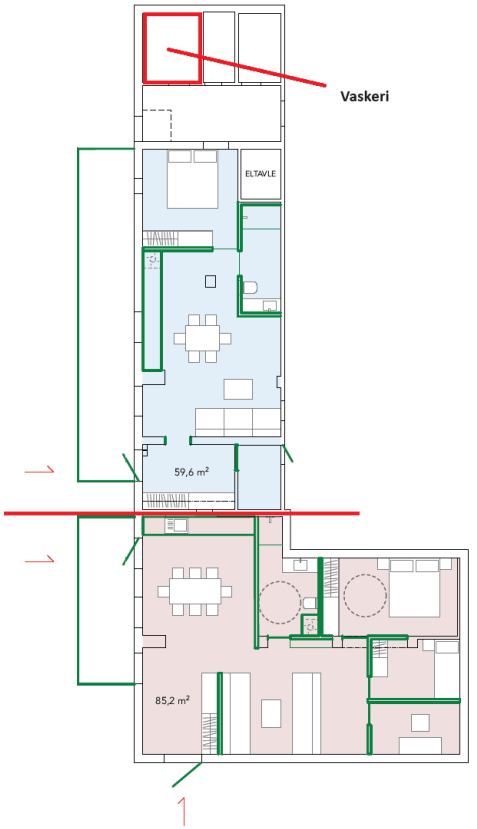
Sameiet kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av denne avtalen. Dette innebærer at sameiet er avhengig av at seksjonseierne foretar innbetalinger på lånet for å innfri tidligere enn nedbetalingstiden.

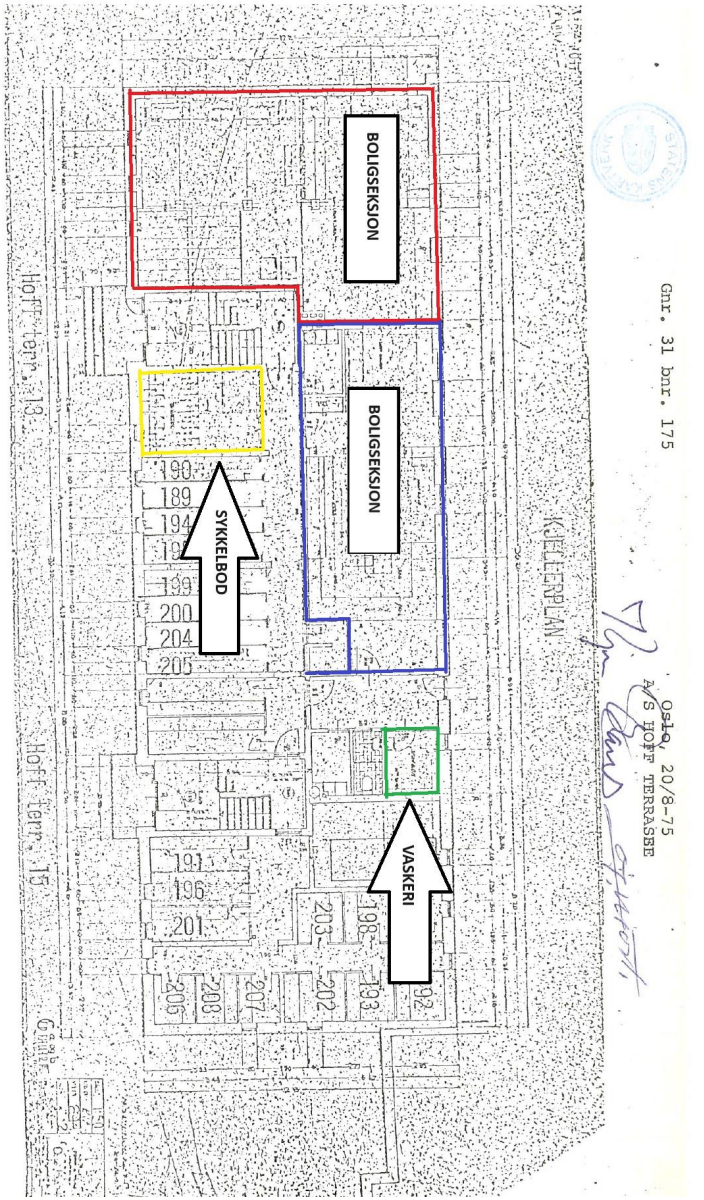
Kostnader
Et særfordelt lån med mulighet for innbetaling krever mer avregning og «vedlikehold» enn hva et vanlig lån gjør. Derfor følger det en etableringskostnad på kr 15 000,- ink mva. Deretter følger et årlig avregningsgebyr på kr 9 800,- ink mva. for løpende oppfølging og avregning. Dette faktureres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





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 maks 30 km/t. Vis hensyn!
34	Mating av fugler	På grunn av rotter og andre skadedyr er mating av fugler forbudt på Hoff Terrasses område og fra balkongene.

GENERELT

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

INDRE ORDEN/EGEN LEILIGHET

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

HÅNDBOK FOR HOFF TERRASSE

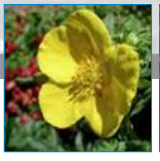
Litt på landet	2
Hoff Terrasse	3
Parkering	4
Fellesarealer	5
Egen leilighet	6
Fellesarrangementer	8
Avfallshåndtering	9



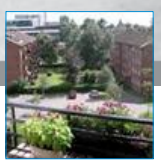
Foto: David Fiuk













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.

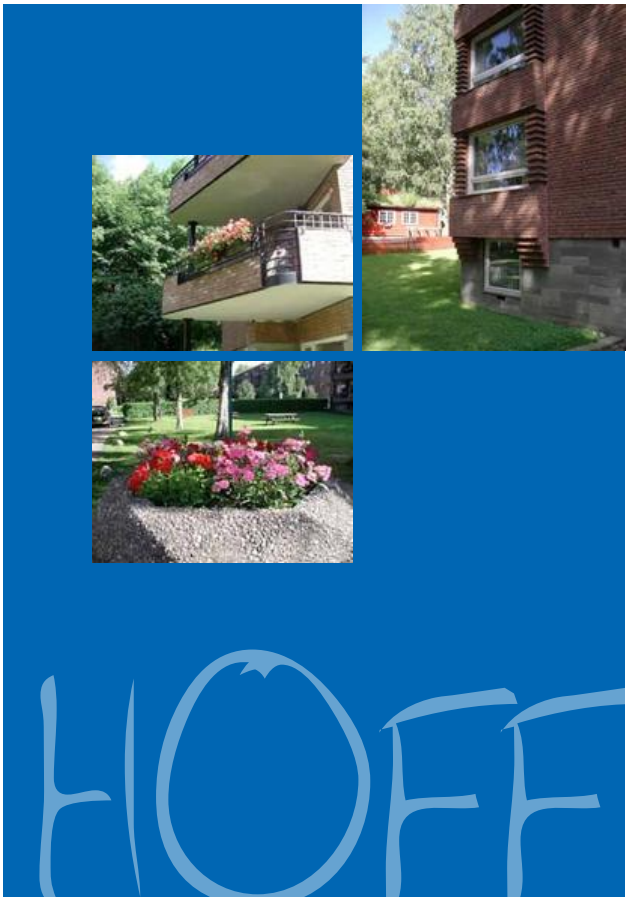
I dag bor vi sentralt, men fremdeles på mange måter landlig. Vi har alle forutsetninger for å ha et godt bofellesskap. Og det er det vi vil med denne håndboken. Her finner du enkle tips og retningslinjer om hvordan hver enkelt av oss kan bidra til felles trivsel.

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 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.



7

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.



8

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 returnsymbol 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.



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-Bestumbanen og Bærumsbanen i henhold til reguleringsplan mst. 1:1ooo godkjendt av Aker Reguleringsråd i møte 24. januar 1939 - sak 57/39 - stadfestet i Arbeidsdepartementet 2o. mai 1939.

Vilkårne for festet er :

1. Arealet skal i henhold til arkitekt Th.Chr. Hauffs bebyggelsesplan bl. 2oA 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 da-værende 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 overkommer.
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
		29 676.15			11
13.	3.o88.2	2.o35.8o	2.3o9.oo	49.4o7.oo	52
14.	2.169.1	1.774.8o	2.o13.oo	43.o72.oo	79
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
		"			183

920.000.-
60.065-
859.935

- 6 -

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

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

Festeavgiften er tilsvarende beregnet således :

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

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

Aker den 15 januar 1939 / 23 november 1940

Som fester: Som bortfester :

Gerd H. Hoff
Lilly Hoff
Til vitterlighet
Robert Hoff.
Camilla Rotstad

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.
Akers herredsskrivereontor den 13/12 19½
for herredsskriveren
B. Fredriksen

10846 40. 13/12 40
31
175 - 193 inkl
a 1/70 30
473.-

Anmerkning om hefteplikt meddelelse på forsiden
mot erleggelse 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 innbefatter det skal tilhøre Gustav Thrane Steen. Restareal 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.-

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

Oslo Byskriverembete
Akers distrikt 21/1 1948

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:

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

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 Hofmann

Stolt, den 13 juli 1950

Lilly Hofft.

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 BYSKRIVEREMBETE, 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 248570

BYSKRIVEREN I OSLO

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

Liv G. Eckhoff
Dfm.

Plan- og bygningsetaten – OSLO

VIT AS
C/O OLAVESEN, GODLIAVEIEN 2A
0682 OSLO

09.05.2023

FØLGEBREV NABOVARSEL FOR TERRENGINNGREP, STØTTEMUR, PARKERINGSPLASSER

Hoff terrasse 9, 0275 OSLO (31/175)

VIT AS arkitekter er engasjert som ansvarlig søker og prosjekterende arkitektur av tiltakshaver sameiet Hoff Terrasse for å bistå med tegne og søke om løsning for å etablere en sikker snumulighet på egen grunn i umiddelbar nærhet av etablerte parkeringsplasser og utbedre parkeringsarealene mot nord på deres eiendom.

Det er derfor ønskelig å utvide arealet nord for bygget i Hoff Terrasse 9-11 ved å flytte muren nærmere eiendomsgrense mot nord og nordøst og tilpasse terrenget utenfor muren i beltet mot eiendomsgrense med ny beplanting mot nord. Mot nordøst og eiendommen Hoffsveien 30 (31/210, eier Stiansen Eiendom AS) gjøres det ikke terrengendringer <1m fra eiendomsgrense (kun masseutskifting for å tilrettelegge for sti).

Tiltaket er i henhold til gjeldende regulering for eiendommen, og vil sørge for at sameiets barnefamilier, eldre og personer med funksjonsnedsetting har parkeringsmuligheter for både bil og sykkel nær egen bopel. Tiltakets nødvendige utforming fordrer at traséen for gang- og sykkelstien som i dag ligger over sameiets eiendom 31/175 og eiendom Hoffsveien 30 (31/210) omlegges noen meter lenger nord på sameiets egen eiendom og anpasses til eksisterende sti på kommunal grunn)31/340) regulert til Friområde (turvei). Stien er til informasjon ikke regulert på sameiets grunn: iht gjeldende reguleringsplan S-335 er eiendommen regulert til bolig.

Det er iht PBEs veileder med eiendomsinformasjon «Hva gjelder for eiendommen» gjort følgende funn:

- Uønskede arter er etablert i aktuelt område

Ansvarlig søker har avklart med Bymiljøetaten og fått oversendt prosedyre for behandling av masser som skal følges ved gjennomføring av tiltaket. Se for øvrig vedlagte tegninger og situasjonsplan.

Søknad i to trinn

Søknad sendes som totrinns søknad: Prosjektet er utformet i tråd med gjeldende reguleringsplan S-335 og Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift (TEK17) men inneholder dispensasjon fra Plan- og bygningsloven, se eget avsnitt om dispensasjon.

Dispensasjon

Det søkes, iht Plan- og bygningsloven §19-2, om dispensasjon fra PBL § 29-4.Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense for støttemur som ønskes anlagt >1,0m fra eiendomsgrense. Lovkravet er 4m, så avviket vil være 3,0m. Tiltaket er permanent.

Fra PBL §19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Hensynet bak en avstandsbestemmelsen er iht Kommunal- og distriktsdepartementets rundskriv H-8/15av 6.4.2017 'brannvernhensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.'

Vi mener tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i vesentlig grad: Tiltaket det søkes om er en støttemur med høyde fra ca 1,7m til 0m fallende med terrenget, og senking av terreng frem til støttemur for anleggelse av parkering og snuplass på egen grunn. Tiltaket påvirker i liten grad:

- Brannvernhensyn (det tilføres ikke brennbare materialer, muren ligger >5m fra bebyggelse på egen grunn)
- Lys og luft (tiltaket legges inn/ned i terrenget på tiltakshavers egen grunn og avsluttes med åpent flettverksgjerde på toppen, så naboeiendommer får ikke negativ påvirkning med skygge osv)

- Terreng og omgivelsestilpasning (muren tilpasses eksisterende terreng og erstatter en eldre, skadet mur)

Fordeler ved tiltaket:

- Trafikksikkerheten bedres ved at snuplass etableres på egen grunn i umiddelbar nærhet til eksisterende og nyanlagte parkeringsplasser.
- Objektive fordeler for eiendommen er bedre parkeringsdekning og tilgjengelighet i umiddelbar nærhet til boligen for barnefamilier og eldre samt beboere med funksjonsnedsettelse. At det er parkeringsdekning i umiddelbar nærhet bidrar til at eldre og personer med funksjonsnedsettelse kan fortsette å bo hjemme lengre og sikre deres deltakelse- og sosialiseringsmuligheter i samfunnet.
- Ingen nevneverdig innvirkning på solforhold, støy, lukt mv.
- Tiltaket har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer.
    - Kommunen kan iht KMDs rundskriv H-8/15 i slike tilfeller godkjenne tiltaket plassert nærmere enn 4 meter fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for denne typen tiltak, deriblant hensynet til brannsikkerhet, lys, luft osv.

Ulemper ved tiltaket:

- Marginalt redusert infiltrasjonsskapasitet for overvann ved at et mindre areal på ca 65m2 vil asfalteres.
    - Eiendommens totalareal er på ca 26 671 m2 med store grøntareal for infiltrasjon mellom bygningene, reduksjonen er i denne sammenheng neglisjerbar (ca 0,24%).
    - Vi gjør oppmerksom på at det ikke går dreneringslinjer på det aktuelle stedet iht PBEs temakart på «Hva gjelder for eiendommen», se figur 1 under.
- Marginal omlegging av trasé for gangsti, se situasjonskart og utomhusplan.
    - Vi gjør oppmerksom på at gangstien ikke er regulert: hele det aktuelle området er regulert til bolig iht S-335: 26.2.48.



Figur 1 Dreneringslinjer iht PBEs temakart på «Hva gjelder for eiendommen», aktuelt område markert rødt

Tiltaket i form av forstøtningsmur/ terrenginngrep er helt nødvendig for å kunne etablere snuplass på egen grunn i umiddelbar nærhet til etablerte parkeringsplasser. Vi kan ikke se at forstøtningsmur/ terrenginngrep for å senke arealet ned i terrenget vil ha nevneverdige konsekvenser for områdets visuelle karakter, eller for naboers utnyttelsesmuligheter av egen eiendom ellers. Ei heller kan vi se at det foreligger noe annet hensiktsmessig alternativ til den omsøkte løsningen for å sikre trygg snuplass i umiddelbar nærhet. Med bakgrunn i behovet for å sikre snuplass, sammenholdt med de begrensede ulemper det beskrevne tiltaket vil medføre, anser vi det dermed sannsynliggjort at fordelene ved tiltaket må være å regne som «klart større» enn ulempene, jf. § 19-2 annet ledd annet punktum.

Jf. pbl. § 19-2 tredje ledd skal det ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Vi kan heller ikke se at dispensasjon vil innebære noen skade for nevnte hensyn. Tvert imot vil en dispensasjon ha positiv konsekvens for sikkerhet og tilgjengelighet.

Vi legger med dette til grunn at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede, og anmoder om at dispensasjonen innvilges.

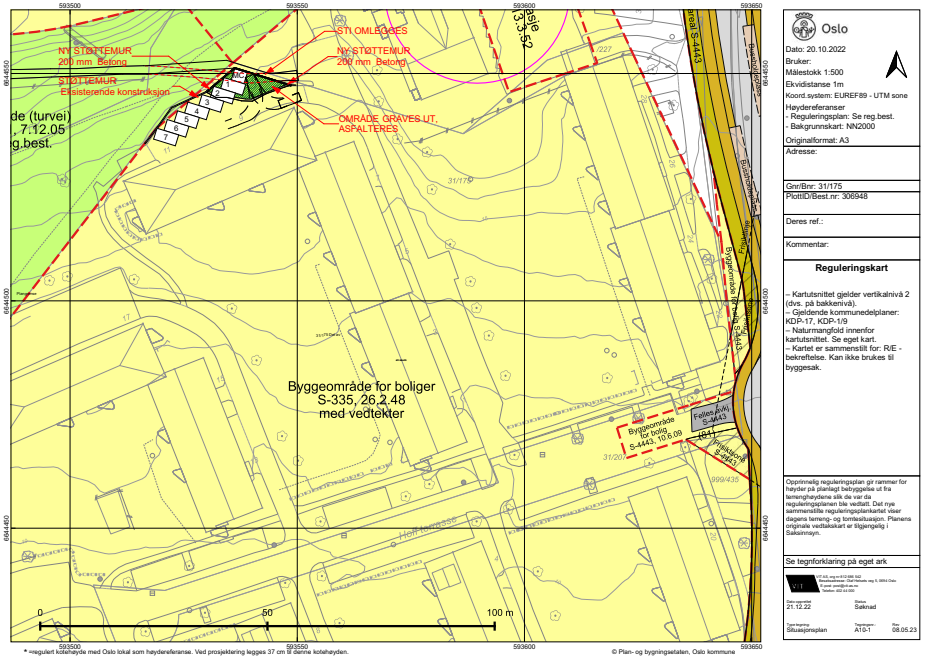
VIT

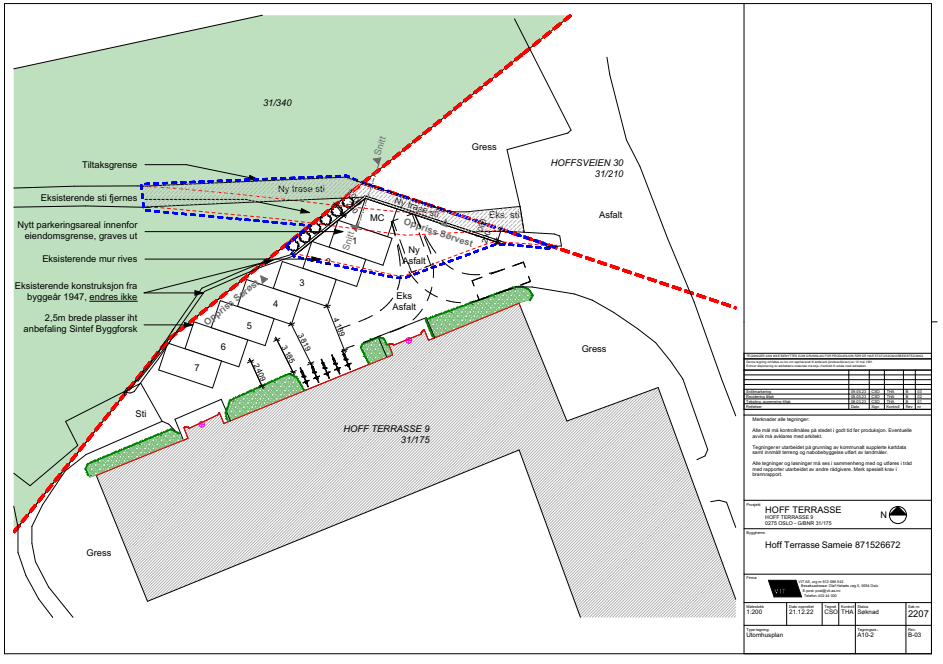
Nabovarsel

Dersom dere har merknader til nabovarselet eller spørsmål kan dere kontakte ansvarlig søker direkte på christian@vit-as.no, telefon 41 41 71 27 eller besvare via Altinn. Merknader bes fremsendt innen 14 dager fra utsendt varsel, frist 23.05.2023.

Med vennlig hilsen

Christian Olavesen
M.Arch, partner VIT AS





Merknader alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon. Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunalt supplerte kartdata samt innmålt terreng og nabobebyggelse utført av landmåler.

Alle tegninger og leveringer må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Mark spesielt krav i brannrapport.

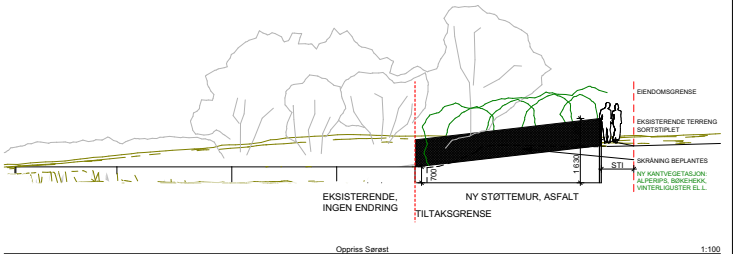
Prosjekt: HOFF TERRASSE
HOFF TERRASSE 9
0275 OSLO - GBNR 31/175

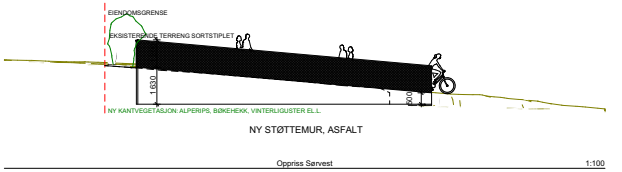
Byggherre: Hoff Terrasse Sameie 871526672

Firma: VIT AS, org.nr 812 086 042, Postadr. postb@c3arkitekter.org 0, 0664 Oslo, Telefon 400 44 000

Målestokk	Dato opprettet	Tegnet	Kontrollert	Status	Fak nr.
1:200	21.12.22	CSO	THA	Søknad	2207

Type tegning: Utomhusplan | Tegningsnr.: A10-2 | Rev.: B-03





Merknader alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon. Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunalt supplerte kartdata samt innmålt terreng og nabobebyggelse utført av landmåler.

Alle tegninger og leveringer må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Mark spesielt krav i brannrapport.

Prosjekt: HOFF TERRASSE
HOFF TERRASSE 9
0275 OSLO - GBNR 31/175

Byggherre: Hoff Terrasse Sameie 871526672

Firma: VIT AS, org.nr 812 086 042, Postadr. postb@c3arkitekter.org 0, 0664 Oslo, Telefon 400 44 000

Målestokk	Dato opprettet	Tegnet	Kontrollert	Status	Fak nr.
1:100	08.02.23	CSO	THA	Søknad	2207

Type tegning: Oppriss | Tegningsnr.: A40-1 | Rev.: B-02

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.

09.05.2023 14:22:58 AR550803724

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Hoff terrasse 9, 0275 OSLO

Kommune: 0301

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:
31	175	0

Adresse: Hoff terrasse 11, 0275 OSLO

Kommune: 0301

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:
31	175	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Parkeringsplass

Tiltakstype: Vesentlig terrenginngrep

Tiltakstype: Nytt anlegg/konstruksjon

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se vedlagt følgebrev og tegninger ang utvidelse av parkeringsareal, terrengendring og etablering av støttemur og sti.

09.05.2023 14:22:58 AR550803724

09.05.2023 14:22:58 AR550803724

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Reguleringsplan

Beskrivelse:

Se begrunnelse

Begrunnelse:

Det søkes, iht Plan- og bygningsloven §19-2, om dispensasjon fra PBL § 29-4.Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense for støttemur som ønskes anlagt >1,0m fra eiendomsgrense. Lovkravet er 4m, så avviket vil være 3,0m. Tiltaket er permanent.
Fra PBL §19-2:
«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.
Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»
Hensynet bak en avstandsbestemmelsen er iht Kommunal- og distriktsdepartementets rundskriv H-8/15av 6.4.2017 ¿brannvernhensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.¿
Vi mener tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i vesentlig grad: Tiltaket det søkes om er en støttemur med høyde fra ca 1,63m til 0,7m / 0,5m fallende med terrenget (retning sørvest / sørøst), og senking av terreng frem til støttemur for anleggelse av parkering og snuplass på egen grunn.
Tiltaket påvirker i liten grad:
* Brannvernhensyn (det tilføres ikke brennbare materialer, muren ligger >5m fra bebyggelse på egen grunn)
* Lys og luft (tiltaket legges inn/ned i terrenget på tiltakshavers egen grunn og avsluttes med åpent flettverksgjerde på toppen, så naboeiendommer får ikke negativ påvirkning med skygge osv)
* Terreng og omgivelsestilpasning (muren tilpasses eksisterende terreng og erstatter en eldre, skadet mur)
Fordeler ved tiltaket:
* Trafikksikkerheten bedres ved at snuplass etableres på egen grunn i umiddelbar nærhet til eksisterende og nyanlagte parkeringsplasser.
* Objektive fordeler for eiendommen er bedre parkeringsdekning og tilgjengelighet i umiddelbar nærhet til boligen for barnefamilier og eldre samt beboere med funksjonsnedsettelse. At det er parkeringsdekning i umiddelbar nærhet bidrar til at eldre og personer med funksjonsnedsettelse kan fortsette å bo hjemme lengre og sikre deres deltakelse- og sosialiseringsmuligheter i samfunnet.
* Ingen nevneverdig innvirkning på solforhold, støy, lukt mv.
* Tiltaket har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer.
o Kommunen kan iht KMDs rundskriv H-8/15 i slike tilfeller godkjenne tiltaket plassert nærmere enn 4 meter fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for denne typen tiltak, deriblant hensynet til brannsikkerhet, lys, luft osv.
Ulemper ved tiltaket:
* Marginalt redusert infiltrasjonsskapasitet for overvann ved at et mindre areal på ca 65m2 vil asfalteres.
o Eiendommens totalareal er på ca 26671 m2 med store grøntareal for infiltrasjon mellom bygningene, reduksjonen er i denne sammenheng neglisjerbar.
o Vi gjør oppmerksom på at det ikke går dreneringslinjer på det aktuelle stedet iht PBEs temakart på «Hva gjelder for eiendommen».
o Se figur 1 i vedlagt følgebrev: Dreneringslinjer iht PBEs temakart på «Hva gjelder for eiendommen», aktuelt område markert rødt

09.05.2023 14:22:58 AR550803724

* Marginal omlegging av trasé for gangsti, se situasjonskart og utomhusplan.
o Vi gjør oppmerksom på at gangstien ikke er regulert: hele det aktuelle området er regulert til bolig iht S-335: 26.2.48.

Tiltaket i form av forstøtningsmur/ terrenginngrep er helt nødvendig for å kunne etablere snuplass på egen grunn i umiddelbar nærhet til etablerte parkeringsplasser. Vi kan ikke se at forstøtningsmur/ terrenginngrep for å senke arealet ned i terrenget vil ha nevneverdige konsekvenser for områdets visuelle karakter, eller for naboers utnyttelsesmuligheter av egen eiendom ellers. Ei heller kan vi se at det foreligger noe annet hensiktsmessig alternativ til den omsøkte løsningen for å sikre trygg snuplass i umiddelbar nærhet. Med bakgrunn i behovet for å sikre snuplass, sammenholdt med de begrensede ulemper det beskrevne tiltaket vil medføre, anser vi det dermed sannsynliggjort at fordelene ved tiltaket må være å regne som «klart større» enn ulempene, jf. § 19-2 annet ledd annet punktum.
Jf. pbl. § 19-2 tredje ledd skal det ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Vi kan heller ikke se at dispensasjon vil innebære noen skade for nevnte hensyn. Tvert imot vil en dispensasjon ha positiv konsekvens for sikkerhet og tilgjengelighet.
Vi legger med dette til grunn at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede, og anmoder om at dispensasjonen innvilges.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: S-335

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Christian Sandberg Olavesen
E-post: christian@vit-as.no
Telefon: 41417127

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker: Vit AS
Organisasjonsnummer: 812686542
Telefon: -
E-post: post@vit-as.no
Postadresse: c/o Christian S. Olavesen, 0682 OSLO

Nabovarselet er signert av

CHRISTIAN SANDBERG OLAVESEN på vegne av VIT AS

09.05.2023 14:22:58 AR550803724
09.05.2023 14:22:58 AR550803724
09.05.2023 14:22:58 AR550803724

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

09.05.2023 14:22:58 AR550803724

Filvedlegg:

A10 Situasjon_utomhus.pdf
2207 Hoff Terrasse - nabovarsel følgebrev 2023-05-05.pdf
A40 Fasader.pdf

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.

09.02.2023 15:31:11 AR536277682

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Hoff terrasse 9, 0275 OSLO

Kommune: 0301

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:
31	175	0

Adresse: Hoff terrasse 11, 0275 OSLO

Kommune: 0301

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:
31	175	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Parkeringsplass

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

VIT arkitekter er engasjert av sameiet Hoff Terrasse for å bistå med tegne og søke om løsning for å utbedre parkeringsarealene mot nord på deres eiendom. Det er ønskelig å utvide arealet nord for bygget i Hoff Terrasse 9-11 ved å flytte muren nærmere eiendomsgrense mot nord og nordøst og tilpasse terrenget utenfor muren i beltet mot eiendomsgrense med ny beplanting. Tiltaket er i henhold til gjeldende regulering for eiendommen, og vil sørge for at sameiets barnefamilier har parkeringsmuligheter for både bil og sykkel nær egen bopel.

Dette fordrer at gang- og sykkelstien som i dag ligger over sameiets eiendom 31/175 og eiendom Hoffsveien 30 (31/210) stenges (gresslegges/beplantes), og at den eksisterende stien østover som ligger over Oslo Kommunes eiendom 31/340 utvides. Det aktuelle arealet på 31/340 er regulert til Friområde (turvei) (iht S-4221 av 7.12.05) og Friområde (S-2656 av 22.3.83), se nedenstående plankartutsnitt.

Vedlagt ligger tegninger og illustrasjoner som viser omfang og forslag til løsning, samt foto av eksisterende

09.02.2023 15:31:11 AR536277682

situasjon for gangstien som søkes utbedret.

Vi søker positiv og løsningsorientert prosess, og forespør berørte parter å ta kontakt med undertegnede, Christian Olavesen, på 41 41 71 27 dersom det er spørsmål eller merknader.

09.02.2023 15:31:11 AR536277682

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-335, S-2656, S-4221

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Christian Sandberg Olavesen

E-post: post@vit-as.no

Telefon: 41417127

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker: Vit AS

Organisasjonsnummer: 812686542

Telefon: -

E-post: post@vit-as.no

Postadresse: c/o Christian S. Olavesen, 0682 OSLO

Nabovarselet er signert av

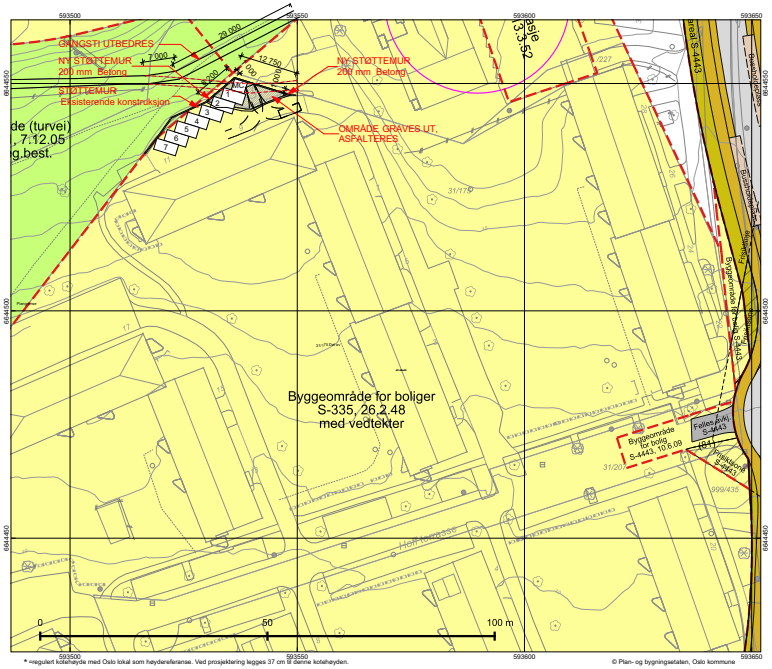
CHRISTIAN SANDBERG OLAVESEN på vegne av VIT AS

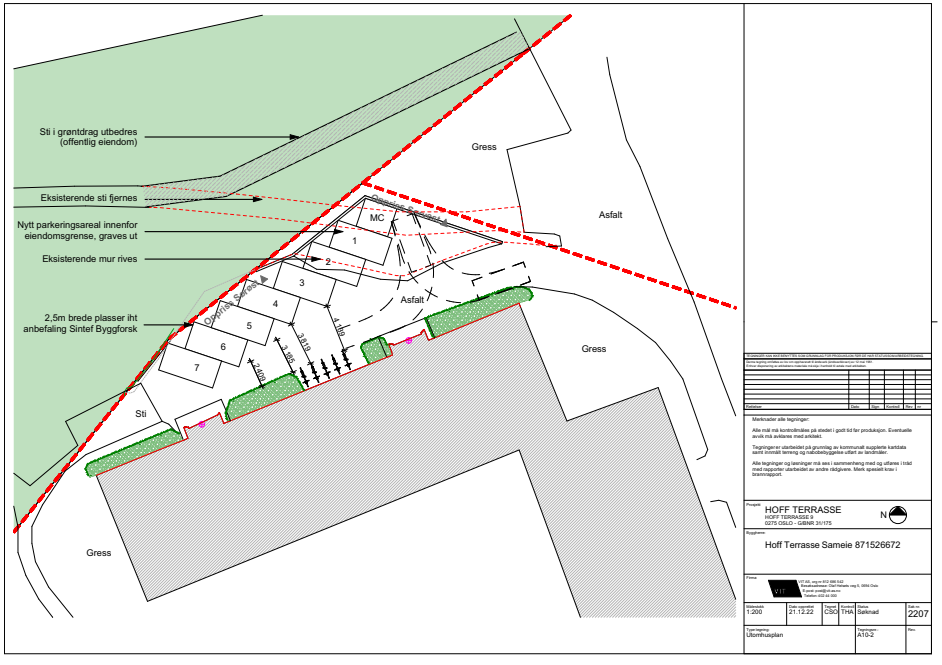
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

09.02.2023 15:31:11 AR536277682

Filvedlegg:

A10 Situasjon_utomhus.pdf
20220915_082317.jpg
A40 Oppriss.pdf


GANGSTI UTBEDRES
NY STØTTEMUR
200 mm Betong
STØTTEMUR
Eksisterende konstruksjon
NY STØTTEMUR
200 mm Betong
OMRÅDE GRAVES UT
ASFALTERES
Byggeområde for boliger
S-335, 26,2,48
med vedtekter
Byggeområde for bolig S-4443, 10.6.09
Fortau S-4443
Fortau S-4443
Fortau S-4443



Merknader alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon. Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunalt supplerte kartdata samt innmålt terreng og nabobebyggelse utført av landmåler.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Mark spesielt krav i brannrapport.

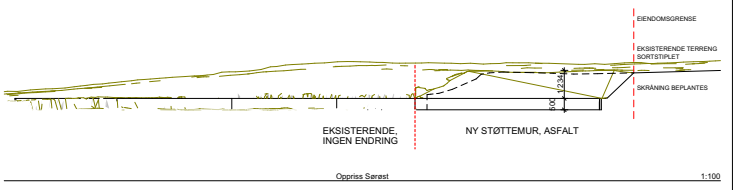
Prosjekt: HOFF TERRASSE
HOFF TERRASSE 9
0275 OSLO - GÅRNR 31/175

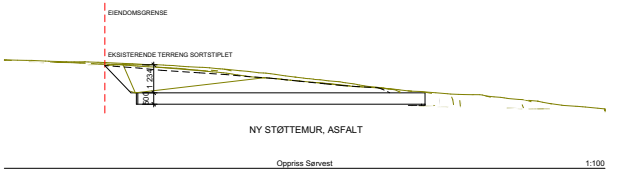
Byggherre: Hoff Terrasse Sameie 871526672

Firma: VIT AS, org.nr 812 086 042
Postadr: Postboks 6768 St. Olavs plass, 0130 Oslo
Besøksadr: Drammensveien 134, 0277 Oslo
Telefon: 400 00 000

Målestokk	Dato opprettet	Tegnet	Kontrollert	Rådg.	Rev. nr
1:200	21.12.22	CSO	THA	Søknad	2207

Type tegning: Utomhusplan
Tegningsnummer: A10-2
Rev.:





Merknader alle tegninger:

Alle mål må kontrollmåles på stedet i godt tid før produksjon. Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.

Tegninger er utarbeidet på grunnlag av kommunalt supplerte kartdata samt innmålt terreng og nabobebyggelse utført av landmåler.

Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporter utarbeidet av andre rådgivere. Mark spesielt krav i brannrapport.

Prosjekt: HOFF TERRASSE
HOFF TERRASSE 9
0275 OSLO - GÅRNR 31/175

Byggherre: Hoff Terrasse Sameie 871526672

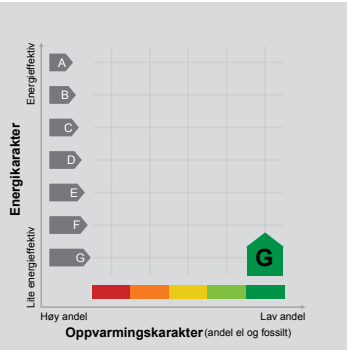
Firma: VIT AS, org.nr 812 086 042
Postadr: Postboks 6768 St. Olavs plass, 0130 Oslo
Besøksadr: Drammensveien 134, 0277 Oslo
Telefon: 400 00 000

Målestokk	Dato opprettet	Tegnet	Kontrollert	Rådg.	Rev. nr
1:100	08.02.23	CSO	THA	Søknad	2207

Type tegning: Oppriss
Tegningsnummer: A40-1
Rev.:

ENERGIATTEST

Adresse	Hoff terrasse 15
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	175
Seksjonsnummer	197
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80083270
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	74586920-bd19-4d42-9f31-85a84c7c636f
Dato	07.08.2023



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering tetningslister

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.

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 hver gate, park, bygård og oppgang på St. Hanshaugen, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

48 02 21 11

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Leverandørinformasjon og godtgjørelse
Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og i tillegg oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket er på 4 855 kroner for leilighetspakke og 5 355 kroner for hus-/hyttepakke, mens honorar til Söderberg & Partners er på 850 kroner. Administrasjonsgebyr er medregnet i prisen og du betaler altså kun den oppgitte prisen for pakken.

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

© 1961 KOKUNO STUDIO



Boligkjøperforsikring

- gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

Priser

Leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring	kr. 10 800
Enebolig, tomannsbolig, tomt, rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 16 800
Fritidsbolig	kr. 16 800

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjonsdokument)

Vi vedlegger her en link til IPID for boligkjøperforsikring.
Boligkjøperforsikring.pdf (if.no)

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og i tillegg oppført i Finanstilsynetsvirksomhetsregister. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket for boligkjøperforsikring er 4 855 kroner for leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring og 5 355 kroner for hus/fritidsbolig, Honorar til Söderberg & Partners er 850 kroner for leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring og 850 kroner for hus/fritidsbolig. Administrasjonsgebyr er medregnet i prisen og du betaler altså kun den oppgitte prisen for forsikringen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.
Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).
Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen og gjelder i fem år. Du mottar ingen egen regning for forsikringen.
Dersom du angrer på ditt kjøp av forsikringen kan du lese mer om dette her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

I samarbeid med Söderberg & Partners

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0275/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hoff terrasse 15 0275 OSLO

Betegnelse: Gnr 31, bnr 175, snr 197 (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