

Hoff terrasse 11



Velkommen til

Hoff terrasse 11



Salgsoppgaven produsert 22. september 2025

Hoff/Skøyen

Pen og romslig 4-roms leilighet i grønne omgivelser - Solrik balkong 9m² - 3 soverom - Parkering - Idyllisk utsikt

Prisantydning	9 000 000,-
Fellesgjeld	212 292,-
Omkostninger	231 650,-
Totalpris	9 443 942,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 533,-
BRA-i	94 kvm
Totalt BRA	115 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1950

Ansvarlig megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no

Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne attraktive 4-roms leiligheten i byggets 2. etasje. Leiligheten har en god planløsning - Innbydende entré, romslig stue med direkte utgang til en herlig balkong på 9m², tidløst kjøkken, delikat bad og tre romslige soverom mot grønne omgivelser. Store vindusflater og god takhøyde gjør leiligheten lys og luftig. Her bor man tilbaketrukket fra byens støy, samtidig som man har nærhet til «alt».

- Lys, gjennomgående og innbydende 4-roms leilighet
- Solrik balkong på 9m² med idyllisk utsikt
- Nærhet til "alt", inkludert stort utvalg av matbutikker, forretninger, service- og serveringssteder
- Beboerparkering og gjesteparkering
- Kjellerbod 13m² og loftsbod 8m²
- Fortrinnsrett til sameiets barnehage
- Veldrevet sameie

Arealer og innhold

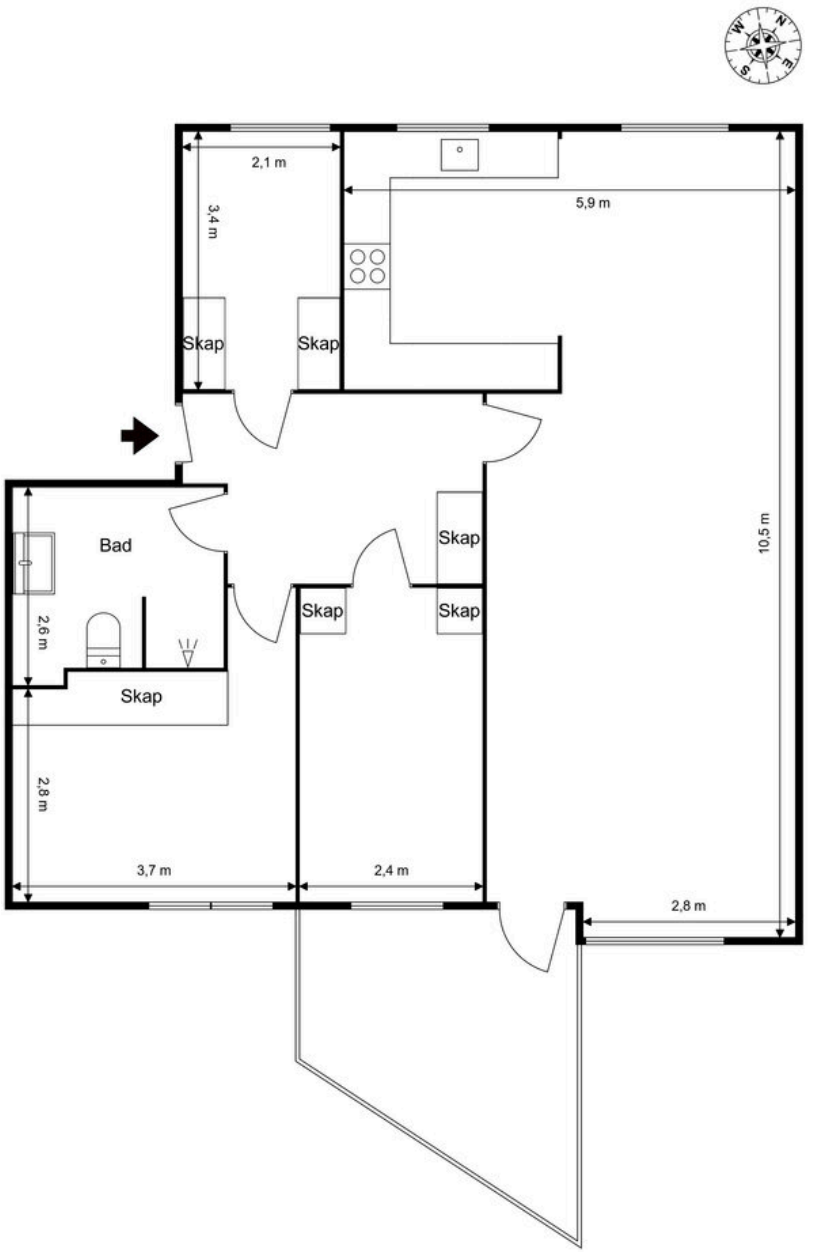
BRA-i:	107 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	115 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 94 kvm.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 9 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod
Total BRA: 8 kvm.


2,1 m
3,4 m
5,9 m
Skap
Skap
Bad
Skap
Skap
Skap
10,5 m
2,6 m
Skap
2,8 m
3,7 m
2,4 m
2,8 m














SIEMENS


Du Perikles – Ku Du
Sige mig – hvorhen
smager en Tuborg
bedst ?
Overgang!








123
456


Miele
SIEMENS



Informasjon

Hoff terrasse 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0517/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hoff terrasse 11, 0275 OSLO
Gnr 31, bnr 175, snr 179 i Oslo kommune

Selgere
Kurt Møller Madsen
Lena Margareta Pettersson

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)
212 292,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 212 292,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
230 300,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
231 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
244 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 443 942,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 456 642,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 94 kvm.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 9 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Solforhold

Selger opplyser om solforhold fra morgen til rundt kl. 18, avhengig av sesong og vær. Sydøstvendt balkong.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad og entre.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterneboder (13 kvm i kjeller og 8 kvm på loft) en samt balkong på 9 kvm.

Standard

Entré: Innbydende entré med god plass til oppbevaring. Parkett på gulv, vegger og himling har malte flater. Det er montert porttelefon.

Stue: Romslig stue med god plass til sofagruppe, TV med tilhørende møblement og annet ønsket inventar. Gulvet er belagt med parkett, vegger og himling har malte flater, og rommet varmes opp med radiator. Fra stuen er det utgang til balkong. Takhøyde målt til 2,59 meter.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/ fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra Nolte med herdet glass, granitt benkeplate med nedsenket oppvaskkum .som har etgreps blandebatteri. Mekanisk avtrekk over stekesonen, med avkast til felles luftekanal.

Soverom 1: Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og annet ønsket inventar. Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Stor skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, veggmontert wc, stoppekran og rørfordelingsskap. Oppgradet i 2013, opplyst av eier.

Balkong: Balkong på ca. 9 m^2 med adkomst fra stue. Sydøstvendt. Etablert i 2008, opplyst av dagens eier. Rekkverket målt til 98cm.

Tekniske installasjoner
Avløpsrør: Plastrør inne i leiligheten og påkoblet støpejern i felles sjakt. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2013.

Vannledninger: Rør i rør i leiligheten, eldre kobberrø i felles sjakt. Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2013. Fordelerskap er etablert på bad. Rørfordeling er også synlig over takplater på badet. Stoppekran er plassert på bad og kjøkken.

Elektrisk anlegg: Sikringskap i felles oppgang. Automatsikringer. Det elektriske anlegget er oppgradert i 2013, opplyst av dagens eier.

Vannbåren varme: Radiatorer i alle oppholdsrom. Nyere radiatorer på kjøkken og stue, ellers er radiatorer fra byggeår.

Varmesentral: Sentralfyr.

Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom. Klaffventil på yttervegg på kjøkken.

Hulltaking: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Parkering

Sameiet har en parkeringsløsning der beboere registerer egen bil og kan fritt parkere på sameiets område. Gjester kan få gratis korttidsparkering (6 timer) med mulighet for å betale for parkering utover dette. Parkering administreres via app.

Sameiet har også 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. Se Naborom for mer info etter eierskifte.
Sameiet har også et garasjeanlegg hvor det er mulig å kjøpe parkeringsplass dersom plass blir lagt ut for salg.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Tak & Membran AS K/S Rør AS Ermoco AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Tak & Membran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Eier er selv håndverker (tømrer).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storo Blikkenslagerverksted AS Nytt takk og beslag, 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BK Anlegg AS Lagt drensplate og isolering i forbindelse med oppgradering av parkerings område. 2023 - 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt elektrisk anlegg installert 2013/2014.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke siden installasjon i 2013/2014.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway. 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: K/S Rør AS Nytt røranlegg utenom avløpsstammer 2013/2014.

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

Beskriv: Usikker på når det har blitt foretatt med jobber stadig med oppgradering av anlegget.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Har foretatt vesentlig oppgradering av vann og varmeanlegg de siste årene.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2013.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av betong/teglstein. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Etasjeskille av betong.

- Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2014, 2005 og 1993.
- Doble koblede glass på kjøkkenvindu, fra byggeår.
- Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
- Formpressede innerdører.

Bygningsdeler med TG-IU:
Elektrisk. Oppsummering: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg). Anbefalte tiltak: Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral. Oppsummering: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

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

Bygningsdeler med TG2:
Vinduer og dører. Oppsummering: Isolerglassene fra 1993 samt vinduer fra byggeår er over 30 år gamle, og har dermed passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke registrert konkrete skader, men med økende alder øker risikoen for skader. Anbefalte tiltak: Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares
med sameiet først.

Etasjeskille og gulv på grunn. Oppsummering: Det registreres knirk i gulvet enkelte steder, og gulvet gir enkelte steder noe etter ved belastning/gange. Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 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.

Vannledninger. Oppsummering: Det ble ikke påvist lekkasjesikring/kontrollert avrenning fra åpen rørfordeling over himling på bad. Anbefalte tiltak: Ved lekkasje fra åpen rørfordeling over himling på bad kan det oppstå omfattende skader før
vanninntrengning oppdages. Det anbefales å vurdere etablering av vannstoppesystem med fuktsensor og automatisk stengeventil, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader.

Vannbåren varme. Oppsummering: Deler av anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Anbefalte tiltak: Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader
oppstå med tanke på anleggets alder.

Våtrom. Oppsummering: En flis på gulvet i dusjen og en flis på vegg ved bak toalett er skadet / sprukket. Anbefalte tiltak: Det er ikke vurdert som økonomisk eller teknisk hensiktsmessig å utbedre dette avviket nå, da badet er i god stand for øvrig. Det er banebembran på gulvet, så det er ingen fare for at gulvmembran er skadet i dusjen.

Våtrom. Ventilasjon. Oppsummering: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Innbo og løsøre

Følgene hvitevarer medfølger: Kjøl/sval skap, fryseskap, stekeovn (varmluft m. Pyrolyse) og induktions topp.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende medfølger ikke handelen: Vaskemaskin, tørketrommel, taklamper i stue, spisestue og de 2 mindre soverommene.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. 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.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med vannbåren radiatorvarme. Videre er det varmekabler i gulv på bad. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 14.000,- . Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 533,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Betjening av felleslån, fjernvarme, vaktmester og renhold og felles bygningsforsikring.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader kr: 3 671,-
Renter og avdrag: kr 1 344,-
Tillegg bredbånd: kr 276,-
Strøm og fjernvarme: kr 242,-

Andre utgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 056,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 098 851,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 8 395 404,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber er inkludert i felleskostnadene. Sameiets leverandør, GlobalConnect, leverer internett med hastighet 1000/1000 Mbit/s til alle boligseksjoner. Avtalen omfatter ikke kabel-TV.

Sameiet

Navn og orgnr.

Hoff Terrasse Sameie, orgnr. 871526672

Om sameiet

- Sameiet består av består av 221 boligseksjoner og 18 næringsseksjoner.
- Sameiet har egen hjemmeside: www.hoffterrasse.no
- Global connect er sameiets leverandør av bredbånd.
- Varmtvann og fyring (fjernvarme) er inkludert i felleskostnadene
- Sameiere har fortrinnsrett til barnehageplass i Hoff Terrasse Sameie barnehage
- Hoff Terrasse Sameie har egen vaktmester via SM Håndtverkerservice
- Duo Renhold utfører renhold av oppganger .
- Sameiet har fellesvaskeri med 2 industrivaskemaskiner og 2 tørketromler.

Styrets leder er: Frank Tidemann

E- post: styreleder@hoffterrasse.no

Fremtidige prosjekter i sameiet:
- Det foreligger planer om å utvikle deler av byggets kjellerareal, som i dag benyttes til vaskekjeller og sykkelbod, til boligformål. Det antas at det vil bli etablert to kjellerleiligheter.

- Sameiet vurderer også å installere målere på radiatorene i bygget for individuell avlesning av fjernvarmeforbruk til oppvarming. En slik løsning vil innebære en økning i felleskostnadene, estimert til i underkant av kr 100 per måned.

-Sameiet har nylig mottatt en geoteknisk rapport fra Geo Konsept AS. Rapporten viser at det er registrert setninger (små bevegelser i grunnen) under enkelte av blokkene i sameiet. Slike forhold er ikke uvanlig i Oslo på leirgrunn, spesielt i områder med mye utbygging slik som på Skøyen de siste tiårene.
Målingene viser at bebyggelsen på sørsiden av sameiet har små, jevne setninger begrenset til enkelte kjellerboder og gulv. Disse kan håndteres med enkle tiltak.
På nordsiden (Hoff Terrasse 1-7, 13-15 og Hoffsveien 22-28 er det pågående mindre skjevsetniger. Foreløpige resultater tilsier at setningene er avtagende.
Sameiet orienterer at måleprogrammet vil fortsette i minst et år til for å følge utviklingen, men presiserer at styret har kontroll på prosessen og den langsiktige oppfølgingen av setningene.
Det vil kalles inn til ekstraordinær generalforsamling som opprinnelig skulle omhandle installasjon av målere på radiatorene (som nevnt over) er emnet, hvor setningene også vil bli orientert om.

Styrets arbeid i 2024:
- Takprosjekt er ferdigstilt
- Fjerne tre mot nabo som var sykt, vi planter nytt til våren
- Innhentet tilbud salg av lokaler/befaring
- Nytt parkeringssystem
- Rydding av fellesareal
- Gjerde mot høyblokken
- Gjerde og bom ved HT16
- Geotekniske undersøkelser
- Drenering og ny asfalt
- Nye utelamper
- Energimålere – hatt befaringer med leverandører
- Unloc
- Pipe HT4 som var ulovlig oppsatt på 80-tallet er fjernet
- Nummerskilt belyst i sort, levert men ikke montert
- Parkering HT9-11, ny mur, nye lamper, ny drenering
- Asbestsanering i teknisk rom HT3/5
- Dreneringsbrønn HT14-16 - overvannshåndtering
- Elaway har vi brukt mye tid på grunnet dårlig leveranse
- Etterisolering av rør i kjellere ferdigstilt

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

2024:
Delvis inn i 2025. Drenering, fuktsperre, asfaltering, nyttsykkelstativ mm. ved HT2-4
Nye utelamper langs veien ved HT2-4 og HT6-8.
Ferdigstillelse av takprosjektet
Ferdigstillelse av uteområdet HT7 til 11, med ny drenering og fuktsperre
Oppgradering av hjørnet mellom HT7-9 med ny asfalt og sykkelstativ
Den gamle muren med p-plassen hadde delvis falt ned, ny støttmur er etablert med integrert belysning, 2 nye lyspullerter montert ved HT11 og det er klargort for montering av elbilladere på muren.
Det gamle fyrrommet i HT3-5 har blitt asbestsanert

2023 (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 HT1

Nabovarsel: Det foreligger søknad om dispensasjon for oppføring av et overbygg på 9,2 m på privat eiendom i Hoffsveien 8A. For ytterligere informasjon kan nabovarsel sendes. Ta kontakt med megler.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 212 292,-pr. 15.09.2025

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

Lånenummer: 83987186456, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 15.09.2025: 5 748 655
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 15.09.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 345
Saldo per 15.09.2025: 42 367 769
Andel av saldo: 202 856
Første termin: 01.11.2024Første avdrag: 01.01.2025 (siste termin 01.06.2054)

Lånenummer: 83987268584, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 15.09.2025: 1 970 960
Andel av saldo: 9 437

Første termin/første avdrag: 01.08.2025 (siste termin 01.01.2034)

Særfordelt lån med innbetalingsmulighet (IN):
Sameiet har balkonglån (nr 83987186456) med mulighet for innfrielse. Innfrielse kan gjøres i henhold til låneds nedbetalingsplan, med to terminforfall i året; 10. mars og 10. september. Denne eierseksjonen har innridd sin andel.

Nabovarsel: Det foreligger søknad om dispensasjon for oppføring av et overbygg på 9,2 m på privat eiendom i Hoffsveien 8A. For ytterligere informasjon kan nabovarsel sendes. Ta kontakt med megler.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Hoff Terrasse Sameie sitt årsregnskap for 2024 viser et underskudd NOK 35 827 373. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Det budsjettert med et overskudd kr 1 094 390 for 2025.

Sameiet 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. Denne eierseksjonen har innridd sin andel.

Vedtekter og husordensregler

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.
Hver vår arrangeres dugnad på fellesarealene.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Det er eierens ansvar å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for andre. Dette gjelder også bjeffing fra balkonger.

Sameiets forsikring

Eika Skadeforsikring AS
Polisenr. 6965XXX

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 26 671 kvm (Festetomt)
Pent opparbeidet tomt med frodige grøntarealer, vakker beplantning og etablerte trær.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 386 998,- pr. år
Festetid: Festetiden er forlenget til 20.05.2038.

Regulering av festeavgift: 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.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Tomten er festet, og det foreligger adgang til innløsning i henhold til gjeldende regler i tomtefesteloven og kontraktens vilkår.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et stille og frodig boligområde i det attraktive nabolaget Hoff/Skøyen. Her bor man tilbaketrukket fra byens støy, samtidig som man har nærhet til «alt». Området preges av grønne omgivelser, store trær og åpne fellesarealer, og byr på en harmonisk blanding av leilighetsbygg og småhusbebyggelse. Like utenfor døren finnes hyggelige gangveier og grønne lunger som innbyr til turer året rundt. Det er også kort vei til både Frognerparken og Bygdøy, som byr på flotte turstier, bademuligheter, grillplasser og rekreasjonsområder.

Sameiet har store, velholdte grøntområder med gressplener som egner seg godt til lek, piknik og avslapning. Det finnes også en lekeplass med stor sandkasse og ulike lekeapparater. De romslige uteområdene gir god avstand mellom bygningene, som gir leiligheten et lyst og luftig utsyn, samtidig gode muligheter for privatliv.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Trikkelinje 13 har stoppested på Hoff holdeplass, kun noen minutters gange unna. I tillegg ligger både Smestad T-banestasjon og Skøyen togstasjon i gangavstand, noe som gir enkel og rask tilgang til resten av Oslo og omegn. Den kommende T-banestasjonen ved Skøyen (Fornebubanen) vil ytterligere styrke områdets tilgjengelighet. Beliggenheten gir også rask adkomst til E18, noe som gjør det enkelt å komme seg ut av byen med bil. Særlig nærheten til tog gir gode pendlermuligheter for dem som jobber utenfor Oslo.

I umiddelbar nærhet ligger Sats Hoff, et moderne treningssenter med et bredt tilbud av apparater, gruppetimer og en egen sone for yoga og hot pilates. Området har også et svært godt servicetilbud. Møllehaven senter, som ligger kun 150 meter unna, ble totalrenovert og gjenåpnet i slutten av 2024. Her finner man blant annet en helt ny Rema 1000, Apotek 1, Ark bokhandel og Mester Grønn. Omtrent 300 meter unna ligger Harbitz Torg, som tilbyr flere restauranter, en stor og velutstyrt Coop-butikk, apotek, ulike butikker, Nemus-klinikk, Magnat helse- og treningssenter, samt Harbitz Torg svømmebasseng. Videre, cirka 800 meter fra boligen, ligger Karenslyst allé med et bredt utvalg av kafeer, restauranter, spesialforretninger og servicetilbud. Totalt finnes det tre dagligvarebutikker innenfor 200 meter fra leiligheten, og barnefamilier vil ha tilgang til flere barnehager i nærheten, inkludert en egen sameiebarnehage for barn fra 2 år, samt et åpent barnehagetilbud i regi av Bydel Ullern.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Hoff terrasse, kun 3 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 40.

Nærmeste trikkeholdeplass: Hoff, 6 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 13.

Nærmeste togstasjon: Skøyen stasjon, 10 minutters gange fra leiligheten. Her passerer totalt 9 ulike linjer.

Nærmeste T- bane stasjon: Smestad, 17 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 2 og 3.

Skoler og barnehager

Barnehager i nærområdet:
- Hoff Terrasse barnehage.
- Dokka barnehage.
- Skøyen Terrasse barnehage

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 1947. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Videre foreligger det ferdigattest datert: 27.10.2008 for fasade rehabilitering og endring/reparasjon av bygningsmessige installasjoner datert 18.04.2017.

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Endring gjelder:
Deler av veggen mellom nåværende kjøkken og stue er fjernet. Baderom er utvidet. Vegg er flyttet på soverom.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsplan S-335, datert 26.02.1948. Området rundt er regulert til etablering av torg/møteplass ved byutvikling, forretning, kontor, lager, indusri, kjørevei, friområde og barnehage.

Pågående reguleringssaker:
Skøyen Områderegulering del 1, S-5193. Saken fortsetter i 202315804 - del 2.

Saksnummer: 201414412. Mottatt sak: 24.04.2017. Status: Saken er avsluttet. Hovedmål for områdereguleringen er å sikre en helhetlig byutvikling på Skøyen ved å legge til rette for flere boliger og arbeidsplasser, miljøvennlige transportløsninger, styrking av blå-grønne strukturer (som åpne vannområder, elver og parker). Ambisjonen er å utvikle Skøyen til et aktivt byområde med gode møteplasser, sammenhengende forbindelser og tilgang til både rekreasjon og natur, som Bygdøy, Frognerparken og fjorden. Planen er ennå ikke i kraft på grunn av innsigelser fra Bane NOR og Statens vegvesen. Den videre behandlingen hos statsforvaltning og departement avgjør om og hvordan planen kan realiseres i tråd med både kommunale ambisjoner og nasjonale transportinteresser.

Hoffsveien 13 - Felt S1 Skøyen - utarbeidelse av planforslag. Saksnummer: 202462068. Mottatt sak: 20.11.2024. Kontorbygget i Hoffsveien 17 (forretning plan 1) ferdigstilt i 2017 videreføres og påbygges med kontorformål.
Kontorbygget i Hoffsveien 15 rives og erstattes av et nybygg for boliger (forretning/bevertning plan 1) Vernet kontorbygg i Hoffsveien 13 videreføres. Vernet kontorbygg i Hovfaret 4 videreføres, og øvrige kontorbygg dels rives, dels søkes ombygget til boliger. Diverse kontor, lager og industribygg i Hovfaret 8 rives. Planområdet er 17575 m stort og ny og eksisterende bebyggelse er tenkt å få 40500 m BRA bebyggelse. Max antall etasjer for bebyggelsen over terreng er 12, med en høyde på 39 meter. Det ønskes bebygd 23000kvm bolig, 10500 kvm kontor, 5300kvm handel og 1400 kvm kultur.

Nedre Skøyen vei 24 - 26 (felt B4) - Oppdatering av planforslag før politisk behandling - oppføring av boliger og etablering av tursti. Saksnummer: 201804004. Mottatt sak: 19.03.2018. 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. Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig planforslaget med noen forbehold.

Abbediengveien 1-9, 11, 13-19, 21, 23, 25, og Harbitzalléen 51 - Detaljregulering. Saksnummer: 202316049. Mottatt sak: 02.11.2023. Plan- og bygningsetaten starter nå arbeidet med ny reguleringsplan for Abbediengveien 1 – 25 og Harbitzalléen 51. Hensikten med planarbeidet er å vurdere områdets bevaringsverdier og muligheten for fortetting med nye boliger.

Pågående byggesaker:
- Hoffsveien 9 - Oppføring av Skøyen stasjon - Fornebubanen. Saksnummer: 202462364. Mottatt sak: 29.11.2024. Status: Igangsettingstillatelse gitt. Det er gitt igangsetting for oppføring av Skøyen T-banestasjon. Søknaden omfatter oppføring av to atkomster med tilhørende utearealer. Atkomst A har adresse Hoffsveien 9 og består av et atkomstbygg og et rømningsbygg som skal være innpasset i nye Hoff torg. Hoff torg skaʻopparbeides med felter av vegetasjon, benker og åpne flater tilrettelagt for ferdsel. Atkomstbygg B har adresse Tingstuveien 31, og ligger nærmere Skøyen jernbanestasjon. Det skal opparbeides utvendige overvannstiltak og sykkelparkering i tilknytning til atkomst B. Skøyen T-banestasjon er en av de seks nye stasjonene på den kommende T-banelinjen fra Majorstuen til Fornebu.

Hoff terrasse 9 - Endring av konstruksjoner. Saksnummer: 202458633. Siste bevegelse: 13.09.2024.
Hoff terrasse 13 - Bruksendring av arealer i underetasje til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 202459637. Siste bevegelse: 28.11.2024.
Hoffsveien 10 J - Installasjon av løfteplattform. Saksnummer: 202213143. Siste

bevegelse: 24.12.2024.
Engebrets vei 1 og Hovfaret 17 - Oppføring av midlertidig bro og terrengoppfylling. Saksnummer: 202318669. Siste bevegelse: 25.11.2024.
Damliveien 5 - Bruksendring av deler av kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202463216. Siste bevegelse: Siste dok. 25.02.2025.
Ladeveien 8 A - Bruksendring av deler av kjeller til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 201702673. Siste bevegelse: Siste dok. 14.09.2022.
Hoffsveien 25 - etablering av parkeringsplasser. Saksnummer: 202508494.
St. Georgs vei 63 - bruksendring av bod til bolig - U0101. Saksnummer: 202507291.
Gråbrødreveien 19 - Fasadeendring. Saksnummer: 202452874. Siste bevegelse: Siste dok. 24.05.2024.
St. Edmunds vei 47 A - oppføring av enebolig. Saksnummer: 202509645.
St. Edmunds vei 47 - Oppføring av garasje og terrasse. Saksnummer: 202019313. Siste bevegelse: Siste dok. 11.10.2024.
Abbediengveien 21 - Tilbygg til enebolig - Innbygging av eksisterende uteplass - Etablering av ny uteplass med espalier. Saksnummer: 201009480. Siste bevegelse: Siste dok. 02.09.2025.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/31/175/179:
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

15.09.2025 - Dokumentnr: 1089868 - 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: 179
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 236 SEKSJONER

06.01.2009 - Dokumentnr: 5363 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 179
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/10000

08.06.2020 - Dokumentnr: 2556309 - Reseksjonering
Snr: 179
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/10366
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 169 760,- 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,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2025

Ansvarlig megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av

Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hoff terrasse 11

Hoff terrasse 11

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 201 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	14 min 1 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	21 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	8 min 3.5 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	6 min 4.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 3.8 km

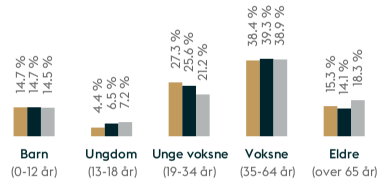
Offentlig transport

Hoff terrasse	Linje 40	3 min 0.2 km
Hoff	Linje 13	6 min 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	10 min 0.8 km
Smestad	Linje 2, 3	17 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.3 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Øvre silkestrå	11 min
Smestadbanen kunstgress	14 min
SATS Hoff	6 min
SATS Sjølyst	16 min

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Hoff terrasse 11
0275 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1950
BRA: 115 m^2
BRA-i: 94 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	6	0	3

Supertakst
GNR: 31 BNR: 175 SNR: 179

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Hoff terrasse 11
0275 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35795

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Isolerglassene fra 1993 samt vinduer fra byggeår er over 30 år gamle, og har dermed passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke registrert konkrete skader, men med økende alder øker risikoen for skader.

Anbefalte tiltak

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 12 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Entre: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 14 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

TG2: Det registreres knirk i gulvet enkelte steder, og gulvet gir enkelte steder noe etter ved belastning/gange.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 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.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er etablert på bad.

Rørfordeling er også synlig over takplater på badet.

TG2: Det ble ikke påvist lekkasjesikring/kontrollert avrenning fra åpen rørfordeling over himling på bad.

Stoppekran er plassert på bad og kjøkken.

Tilførsels rør i kobber er av eldre type og ligger i felles sjakt. Vedlikehold og eventuelt utskifting er et felles anliggende for borettslaget/sameiet.

Anbefalte tiltak

Ved lekkasje fra åpen rørfordeling over himling på bad kan det oppstå omfattende skader før vanninntrengning oppdages. Det anbefales å vurdere etablering av vannstoppesystem med fuktsensor og automatisk stengeventil, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2: Deler av anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. (Oppbrett av membran bak feielist ved dør).

Kravet om 1:100 fall på gulvet utenfor dusjsone er ikke oppfylt. Gulvet i lekkasjesonen (utenfor dusj) er flatt mot sluk. Våtrommet er imidlertid avgrenset med vanntett sjikt (membranoppkant) på minst 25 mm ved ytterkanter og minst 15 mm ved døråpning, i tråd med unntaksbestemmelsen i TEK17 § 13-15 (3).

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Dør er plassert i våtsone.

TG2: En flis på gulvet i dusjen og en flis på vegg ved bak toalett er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Det er ikke vurdert som økonomisk eller teknisk hensiktsmessig å utbedre dette avviket nå, da badet er i god stand for øvrig. Det er banebembran på gulvet, så det er ingen fare for at gulvmembran er skadet i dusjen.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.9.2025

Rapportdato
19.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kurt Møller Madsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Lena Margareta Pettersson** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

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 11, 0275 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **31** Bruksnr: **175** Festenr:
Seksjonsnr: **179** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1950**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong/teglstein.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard:

2. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, veggmontert wc, stoppekran og rørfordelingsskap.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Ingen tiltak siste 5 år, opplyst av dagens eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	8	0	8	0	0
2. etasje	94	94	0	0	9
Kjeller	13	0	13	0	0
Totalt m²	**115**	**94**	**21**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	94	94	0	Entre, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.	
Totalt m²	**94**	**94**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue. Sydøst vendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert i 2008, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverket blir målt til 98cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2014, 2005 og 1993.	
Doble koblede glass på kjøkkenvindu, fra byggeår.	
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.	
Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Isolerglassene fra 1993 samt vinduer fra byggeår er over 30 år gamle, og har dermed passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke registrert konkrete skader, men med økende alder øker risikoen for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 12 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Entre: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 14 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

TG2: Det registreres knirk i gulvet enkelte steder, og gulvet gir enkelte steder noe etter ved belastning/gange.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 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.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Nolte med herdet glass, granitt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen, med avkast til felles luftekanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget. Vurderingen av sameiets/borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.59 m.

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Plastrør inne i leiligheten og påkoblet støpejern i felles sjakt.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2013.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsrørene i støpejern antatt fra byggeår ligger i felles sjakt. Vedlikehold og eventuelt utskifting er et felles anliggende for borettslaget/sameiet.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Rør i rør i leiligheten, eldre kobberrø i felles sjakt.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2013.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Fordelerskap er etablert på bad.

Rørfordeling er også synlig over takplater på badet.

TG2: Det ble ikke påvist lekkasjesikring/kontrollert avrenning fra åpen rørfordeling over himling på bad.

Stoppekran er plassert på bad og kjøkken.

Tilførsels rør i kobber er av eldre type og ligger i felles sjakt. Vedlikehold og eventuelt utskifting er et felles anliggende for borettslaget/sameiet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved lekkasje fra åpen rørfordeling over himling på bad kan det oppstå omfattende skader før vanninntrengning oppdages. Det anbefales å vurdere etablering av vannstoppesystem med fuktsensor og automatisk stengeventil, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap i felles oppgang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert i 2013, opplyst av dagens eier	
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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiatorer i alle oppholdsrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nyere radiatorer på kjøkken og stue, ellers er radiatorer fra byggeår.	
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: Deler av anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**
TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom. Klaffventil på yttervegg på kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2013, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. (Oppbrett av membran bak feielist ved dør).

Kravet om 1:100 fall på gulvet utenfor dusjsone er ikke oppfylt. Gulvet i lekkasjesonen (utenfor dusj) er flatt mot sluk. Våtrommet er imidlertid avgrenset med vanntett sjikt (membranoppkant) på minst 25 mm ved ytterkanter og minst 15 mm ved døråpning, i tråd med unntaksbestemmelsen i TEK17 § 13-15 (3).

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Dør er plassert i våtsone.

TG2: En flis på gulvet i dusjen og en flis på vegg ved bak toalett er skadet / sprukket.



Anbefalte tiltak overflater

Det er ikke vurdert som økonomisk eller teknisk hensiktsmessig å utbedre dette avviket nå, da badet er i god stand for øvrig. Det er banebembran på gulvet, så det er ingen fare for at gulvmembran er skadet i dusjen.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Banemembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

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

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller godkjenning av arbeidene i våtrommet. Ifølge opplysninger fra eier er badet utført av selger selv, som er tømrer, med bistand fra kollegaer. Visuell kontroll viser at overflater og utførelse fremstår som fagmessig godt gjennomført.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pettersson, Lena Margareta	9578-5999-4-1505572	2025-09-15 10:21:57
Madsen, Kurt Møller	9578-5999-4-1935170	2025-09-15 10:18:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0517/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoff terrasse 11, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kurt Møller Madsen, Lena Margareta Pettersson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77446354
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Tak & Membran AS K/S Rør AS Ermoco AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Tak & Membran

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

Eventuell kommentar: Eier er selv håndverker (tømrer)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storo Blikkenslagerverksted AS Nytt takk og beslag, 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BK Anlegg AS Lagt drensplate og isolering i forbindelse med oppgradering av parkerings område. 2023 - 2024

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt elektrisk anlegg installert 2013/2014

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

Eventuell kommentar: Ikke siden installasjon i 2013/2014

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway. 2021 ?

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: K/S Rør AS Nytt røranlegg utenom avløpsstammer 2013/2014

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

Eventuell kommentar: Ingen utbygging/forandring

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

Beskriv: Offentlig vann og avløp

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

Beskriv: Usikker på når det har blitt foretatt med jobber stadig med oppgradering av anlegget.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Meget kompetent styre som står for vedlikehold og oppgradering.

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

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

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

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har foretatt vesentlig oppgradering av vann og varmeanlegg de siste årene.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2013

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0517/25

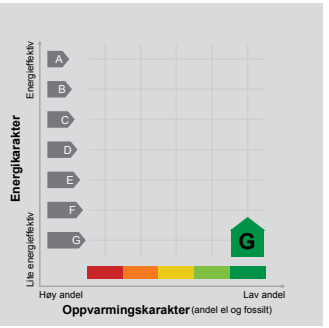
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Madsen, Kurt Møller	**2025-09-15**	**Pettersson, Lena Margareta**	**2025-09-15**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Madsen, Kurt Møller		bankID Pettersson, Lena Margareta	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hoff terrasse 11
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	175
Seksjonsnummer	179
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80083262
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-168350
Dato	15.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- 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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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



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.

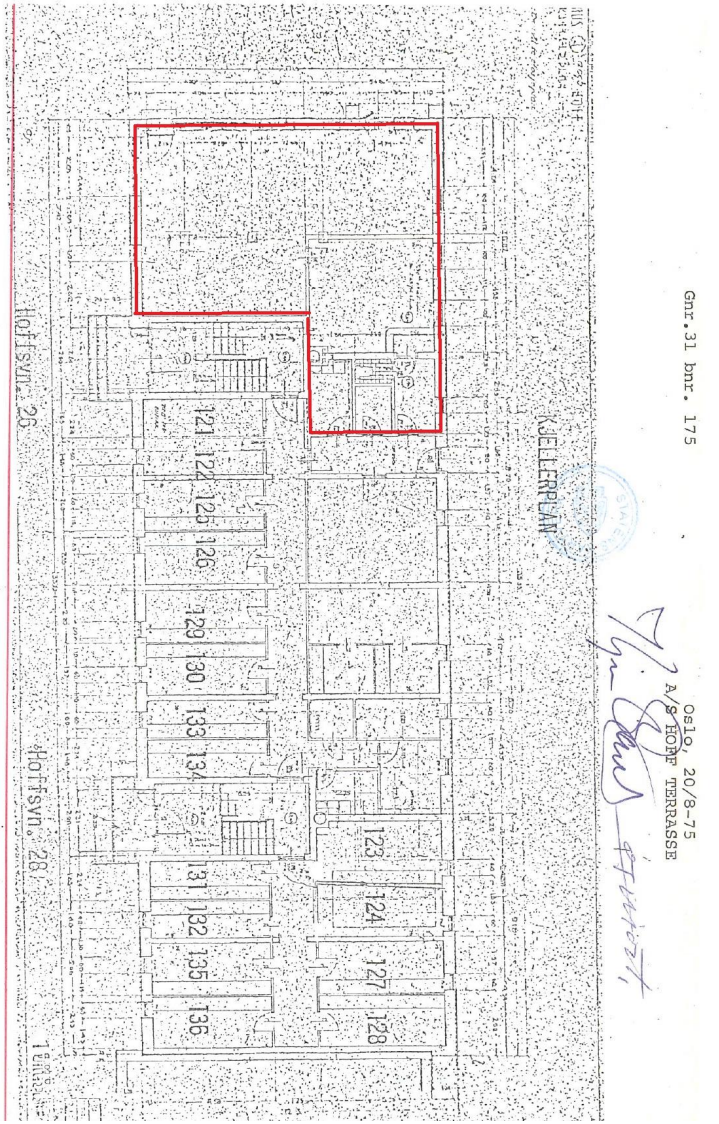
Av denne grunn er det viktig at man er trygg på økonomien generelt i laget. I et sameie med god økonomi, er risikoen for at man skal bli proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld også lavere.

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.

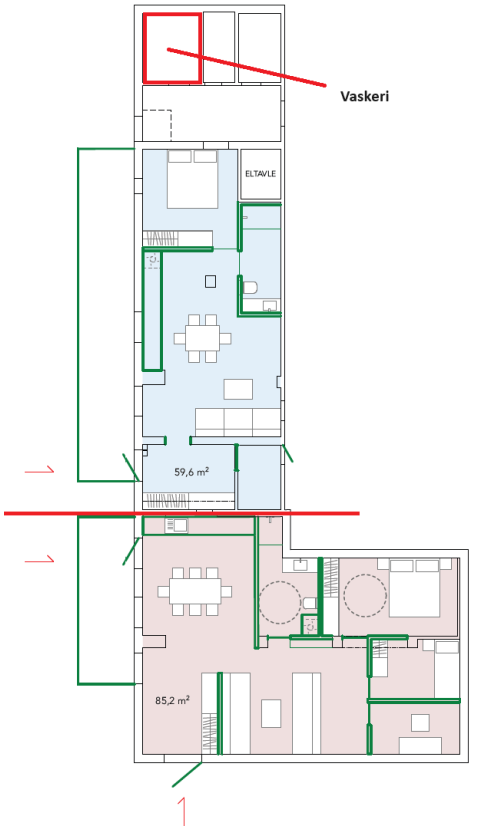
Sameiet kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av denne avtalen. Dette innebærer at sameiet er avhengig av at seksjonseierne foretar innbetalinger på lånet for å innfri tidligere enn nedbetalingstiden.

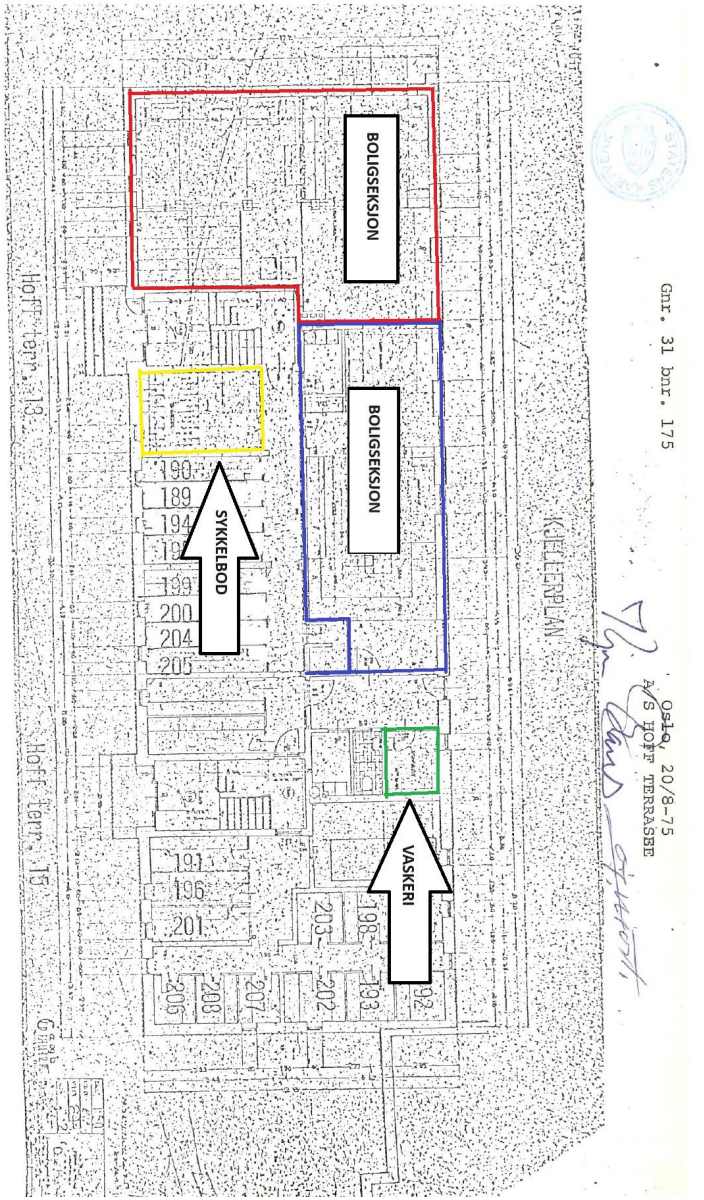
Kostnader
Et særfordelt lån med mulighet for innbetaling krever mer avregning og «vedlikehold» enn hva et vanlig lån gjør. Derfor følger det en etableringskostnad på kr 15 000,- ink mva. Deretter følger et årlig avregningsgebyr på kr 9 800,- ink mva. for løpende oppfølging og avregning. Dette faktureres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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/179	**Fødselsdato eier:** 09.06.1959
HOFF TERRASSE 11	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:** 29.01.1964
0275 OSLO	**Eiere:**	Kurt Møller Madsen, Lena Margareta Petterson	
Organisasjonsnr: 871 526 672	**Seksjonsnr:**	179	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 533**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 344
	Tillegg bredbånd	276
	Felleskostnader	3 671
	Strøm og fjernvarme	242

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	212 292	Gjeld siste årsoppg.:	222 988
Klient ajourf. lån:	51 079 997,47	Klient gj. s. årsoppg.:	52 972 919

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987186456, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 15.09.2025: 6.7% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 75
- Saldo per 15.09.2025: 5 748 655
- 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 15.09.2025: 6.7% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 345
- Saldo per 15.09.2025: 42 367 769
- Andel av saldo: 202 856
- Første termin: 01.11.2024Første avdrag: 01.01.2025 (siste termin 01.06.2054)

Lånenummer: 83987268584, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 15.09.2025: 6.75% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 100
- Saldo per 15.09.2025: 1 970 960
- Andel av saldo: 9 437
- Første termin/første avdrag: 01.08.2025 (siste termin 01.01.2034)

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 15.09.2025

Utestående saldo: **5 533**

Felleskostnader:	5 533	Restanse:	5 533
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/179	**Fødselsdato eier:** 09.06.1959
HOFF TERRASSE 11	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:** 29.01.1964
0275 OSLO	**Eiere:**	Kurt Møller Madsen, Lena Margareta Petterson	
Organisasjonsnr: 871 526 672			

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	222 988	Andre inntekter:	2 162
Annen formue:	50 100	Utgifter:	8 818		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	179	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	31/175 - seksjon:179
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	386 998,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Eika Skadeforsikring AS	Polisenr:	6965XXX

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.11.2013	SSBnr:	H0201
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

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.

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/179	**Fødselsdato eier:**	09.06.1959
HOFF TERRASSE 11	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	29.01.1964
0275 OSLO	**Eiere:**	Kurt Møller Madsen, Lena Margareta Petterson		

Organisasjonsnr: 871 526 672

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

FELLESKOSTNADER
Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

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

Det er heller ikke nødvendig med godkjenning fra bortfesterne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/179	**Fødselsdato eier:**	09.06.1959
HOFF TERRASSE 11	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	29.01.1964
0275 OSLO	**Eiere:**	Kurt Møller Madsen, Lena Margareta Petterson		

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 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 23.04.2025, kl 18:00

Sted: Skøyen Atrium

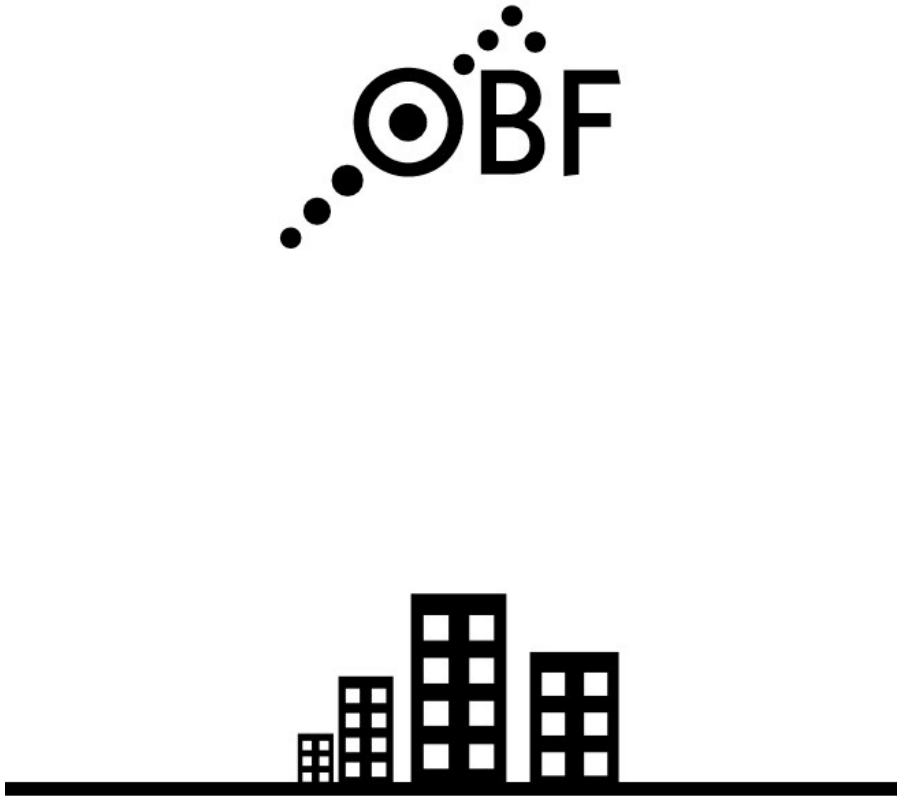
Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _



Årsmøte i Hoff Terrasse Sameie

Onsdag 23.04.2025, kl 18:00

Skøyen Atrium

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Hoff Terrasse Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 470 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om radiatormålere

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

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

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

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om forbud mot fyrverkeri på sameiets eiendom

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

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

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

Forslag til vedtak: Husordensreglene får følgende tillegg:

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

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

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

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

Vedtatt med 100 stemmer for og 1 stemme mot"

Styret trenger nå årsmøtets godkjennelse for å faktisk selge arealet.

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

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

Flertallskrav: 2/3 flertall

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maks fartsgrense bør reduseres med tanke på sikkerhet.

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

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til forslaget

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

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

Forslag til vedtak: Husordensregel nr 50 endres til:

"Oppussing og vedlikehold som medfører støy må ikke utføres:

- mellom kl. 21.00 - 08.00 på vanlige virkedager

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

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

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

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

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

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

5.8 Forslag fra styret om oppgradering av hovedinngangsparti

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

Styret legger ut bilder på nettsiden.

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

Flertallskrav: 2/3 flertall

5.9 Forslag fra styret om låneopptak

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

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

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Atle Gøhtesen

Lene Schjerven

Andreas Baklien (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Olaf Ingebrigtsen

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Jørgen Hjermstad

Martin Styren

6.3 Valg av valgkomité for 1 år

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 08.03.2025

Styret i Hoff Terrasse Sameie

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Hoff Terrasse Sameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styreleder@hoffterrasse.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Hoff Terrasse Sameie

Hoff Terrasse Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 871526672. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 240 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Naborom

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

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

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

uke.

Bredbånd, kabel-tv

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

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 12 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

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

2023:

- Delvis inn i 2024, nå er Jar Rørteknikk ferdige med å bytte ut alle sirkulasjonsrør i kjellerene for varmtvann, kaldtvann og fyring. Nye stoppekraner er montert så de er lett tilgjengelige fra fellesarealene og tydelig merket. Det gjenstår småjobber med litt merking og isolering av rør, men dette vil ikke påvirke driften.

- Nye lamper er montert i alle trappeoppganger

- Ny fuktsperre og drenering Hoff Terrasse 6/8, fjerning av gammel utlufting til garasjen og reparasjon av større sprekk i garasjeveggen mot HT6. totalrehabilitering av sålen ved inngangspartiene HT6/8 fjernet rist og laget fall mot veien. Mye infrastruktur under bakken for å håndere store nedbørsmengder. Klargort for lyspullerter langs veien samt lagt rør i bakken mot plassene på garasjetaket for mulige ladestasjoner i fremtiden.

2022:

- Utenom fyringssesongen fortsatte utskifting av sirkulasjonsrør i kjellere, dette er snart ferdig, det er kun 1 blokk som gjenstår på vann og HT1 til 11 for både vann og sirkulasjon.
- Takket være rehabilitert rørsystem fikk vi stoppet en lekkasje i sameiet sent på julaften ved å kunne tappe ned den kretsen der det var lekkasje fra en eldre radiator.

- Ny drenering rundt Hoff Terrasse 1
- Rehabilitert pipeløp HT19
- Reparert tilførsel til sprinkleranlegg i garasjen
- Laget ny trapp til endeveggen HT16 samt asfaltert adkomsten til sameiet der det var grussti før og lagt kantstein for å dirigere vann bort fra bygget ved større nedbørsmengder.

2021:

- Utenom fyringssesongen fortsatte utskifting av sirkulasjonsrør i kjeller

2020:

- Kontinuerlig utskifting av sirkulasjon for forbruksvann
- Totaloppussing av kjellerseksjonen i HT19
- Renovering i garasjen Reparasjon av skorstein i HT5/7
- Reparasjon av setningsskade på balkonger i HT19

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 9 møter.

· Takprosjekt er ferdigstilt

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

· Innhentet tilbud salg av lokaler/befaring

· Nytt parkeringssystem

· Rydding av fellesareal

· Gjerde mot høyblokken

· Gjerde og bom ved HT16

· Geotekniske undersøkelser

· Drenering og ny asfalt

· Nye utelamper

· Energimålere – hatt befaringer med leverandører

· Unloc

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

· Nummerskilt belyst i sort, levert men ikke montert

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

· Asbestsanering i teknisk rom HT3/5

· Dreneringsbrønn HT14-16 - overvannshåndtering

· Elaway har vi brukt mye tid på grunnet dårlig leveranse

· Etterisolering av rør i kjellere ferdigstilt

· Inngangspartiet/Trifolia

· Nye husregler

· Kartlegging av varmeanlegg

· Overvannshåndtering HT8 og HT10

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

· Kantstein div steder

· Hentet ut originaltegninger på bygget/området fra PBE

10.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Hoff Terrasse Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Hoff Terrasse Sameie

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Andre inntekter

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

Andre inntekter er erstatningsutbetalinger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Rentekostnader

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

Note 10 - Disponible midler

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

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

Note 10 - Disponible midler

Note 11 - Langsiktige fordringer/gjeld

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - LAN

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

LAN

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

LAN

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

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

LAN

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

Note 15 - Eiendeler

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

Resultat og balanse med noter for Hoff Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hoff Terrasse Sameie

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

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Hoff Terrasse Sameie**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 24.mars 2025
Blåberg AS

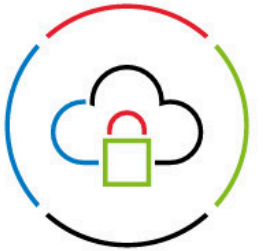
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

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

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

bankID

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

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

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Hoff Terrasse Sameie

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om radiatormålere

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om forbud mot fyrverkeri på sameiets eiendom

Vedtak:
Husordensreglene får følgende tillegg:

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

Forslaget ble vedtatt med 1 stemme mot.

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

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

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

Vedtak:
Forslaget falt.

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

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

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

Vedtak:
Husordensregel nr. 33 siste punkt endres til:

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

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

Vedtak:
Forslaget falt.

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

Vedtak:
Forslaget falt.

5.8 Forslag fra styret om oppgradering av hovedinngangsparti

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

Forslaget ble vedtatt med 50 stemmer for.

5.9 Forslag fra styret om låneopptak

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

Forslaget ble vedtatt med 8 stemmer mot.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

6.3 Valg av valgkomité for 1 år

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter for Hoff Terrasse sameie

sist endret på årsmøtet den 25.04.2022.

§ 1- Innledning

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

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

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

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

§ 2 - Seksjon

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

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

§ 3 - Rettslig råderett over seksjon

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

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

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

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

§ 4 - Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

§ 5 - Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Sameiet skal:

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

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

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

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

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

§ 7 — Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 8 - Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 - Utleie

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

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

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

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

§ 10 – Mislighold

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

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

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

§ 11 - Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

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

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

a) behandle styrets eventuelle årsmelding

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

a) behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 12 - Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

§ 13 - Styret

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

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

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

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

§ 14 - Forretningsfører

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

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

§ 15 - Revisor

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

§ 16 - Panterett for sameiets krav

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

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

§ 17 - Tvister

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

§ 18 - Vedtektsendring

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

§ 19 - Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

§ 20 - Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 21— Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Husordensregler

Hoff Terrasse sameie

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

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

Styret kan endre reglene uten forvarsel.

Styret i Hoff Terrasse Sameie

FELLESAREALER, UTE OG INNE

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

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

GENERELT

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

INDRE ORDEN/EGEN LEILIGHET

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0517/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hoff terrasse 11 0275 OSLO

Betegnelse: Gnr 31, bnr 175, snr 179 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